

DETALJPLAN för
Malaga
Tjörns kommun
- normalt planförfarande

UTLÅTANDE UTSTÄLLNING 2

Samhällsbyggnadsnämndens beslutade vid sammanträde 2013-12-11 §318 att utställning 2 skall ske av rubricerad detaljplan enligt 5 kap §23 ÄPBL. Detaljplanen har varit utställd under tiden 2013-12-18 – 2014-01-16

Nedan förtecknas inkomna synpunkter, Samhällsbyggnadsförvaltningen eventuella kommentarer redovisas i *kursiv stil*.

Remissinstans	Anmärkning	Kvarstående synpunkter
Statliga myndigheter och annan service		
1. Länsstyrelsen, Västra Götalands län	Tidigare synpunkter har i allt väsentligt beaktats alternativt prövats av Länsstyrelsen och/eller högre instans. Bedömning enligt 12 kap 1§PBL Länsstyrelsen kommer inte att pröva ett antagandebeslut (som tidigare angivits) när det gäller bestämmelsen a2. Eftersom den fanns med i antagandehandlingen 2010 får den redan anses vara prövad. Övriga synpunkter Tillståndsprövning avseende vattenverksamhet, vattenkvalitet i badvik, redovisning av sedimentprover, geotekniska aspekter i vattenområde, klimatanpassning av bostäder, kollektivtrafik, avfart från genomfart och buller.	Nej
2. Trafikverket	Kollektivtrafik, trafiksäkerhet, trafikbuller	Nej
3. Lantmäteriet	Planbestämmelse x	Nej
4. Fortum	Nya ledningar	Nej
Föreningar		
5. Tjörns Naturskyddsförening	Positiv till exploatering men tveksam till exploateringsgrad, grundläggning, vattenförsörjning	Nej
6. Havsportens samfällighetsförening	Möjlighet att stänga av gång och cykelväg för trafik, småbåtshamnens utformning, anslutning med trapp mot Havsportens parkering	Ja
7. Tubbevikens badplatsförening	Trafik och vattenkvalitet vid badplats	Ja

Kommunala instanser		
8. Kommunstyrelsen	Ingen erinran	Nej
9. Kultur- och fritidsnämnden	Ingen erinran	Nej
10. Socialnämnden		Nej
11. Räddningstjänsten	Ingen erinran	Nej
12. Barn- och utbildningsnämnden	Ingen erinran	Nej
13. Miljöavdelningen	Småbåtshamn, bottensediment, markföreningar, ARV	Nej
Sakägare enligt fastighetsförteckning		
14. NN, Tubberöd 1:163	Byggnadsgestaltning, småbåtshamn, badplats, föroreningar i vatten, planerad bebyggelse på höjd vid badplats, trafiksituation i Skärhamn	Ja
15. NN, Toftenäs 1:150	Byggnadsgestaltning	Ja
16. NN, Tubberöd 1:311	Byggnadsgestaltning, badplats, förorenade bottensediment, upplåtelseformer	Ja
17. NN, Toftenäs 1:197	Byggnadshöjder	Ja
18. NN, Toftenäs 1:139	Byggnadsgestaltning, byggtransporter	Ja
19. NN, Toftenäs 1:150	Byggnadsgestaltning, trafiksituation i Skärhamn, byggnadshöjder, vattenkvalité vid badplats	Ja
20. NN, Toftenäs 1:151	Byggnadshöjder	Ja
21. NN, Toftenäs 1:65, 1:71, 1:58 och 1:50	Övergångsbestämmelser i ÄPBL, byggnadsgestaltning, småbåtshamn, felaktigheter i samrådssammanställning, bullerproblematik från småbåtshamn, försäljning av kommunal mark, buller och säkerhet gällande varvsverksamhet, miljögifter, vattenkvalité vid badplats, utformning av småbåtshamn, kommunala kostnader, trafiksituation i Skärhamn, trafikbuller, fel i Illustrationsplan, detaljplaneprocess, hushöjder.	Ja
22. NN, Toftenäs 1:193	Positiva till byggnation, byggnadsgestaltning, byggnadshöjder, exploateringsgrad	Ja
23. NN, Toftenäs 1:186	Cultural planning, byggnadsgestaltning	Ja
24. NN, Toftenäs 1:138	Byggnadsgestaltning, utformning av småbåtshamn,	Ja
25. NN, Toftenäs 1:17	Markförsäljning, utfyllnad i vatten,	Ja
26. NN, Toftenäs 1:19	Positiva till byggnation, byggnadsgestaltning, byggnadshöjder, markföreningar, upplåtelseformer/exploateringsgrad, genomförandefrågor, trafiksituationen i Skärhamn, genomförandefrågor, trafiksäkerhet, buller och vibrationer, placering av villor på höjd norr om badplatsen	Ja
27. NN, Toftenäs 1:161	Felaktigheter i dokumentation, byggnadshöjder, stäng av gång- och cykelväg,	Ja
28. NN, Toftenäs 1:199 (Tubberöd 1:480)	Byggnadshöjder, trafik, byggnadsgestaltning	Ja
29. NN, Toftenäs 1:148	Byggnadshöjder	Ja
30. NN, Toftenäs 1:196	För kort utställningstid, saknar Toftenäs 1:488 i plankartan, val av arkitektbyrå, byggnadsgestaltning, tekniska installationer utöver plushöjder	Ja

31. NN, Toftenäs, 1:186	Exploateringsgrad, byggnadshöjder, markförsäljning, kontor och hotell, byte av höjdsystem, planbestämmelser, trafik och miljö, hänsyn till åsikter från sakägare, bristande information,	Ja
32. NN, Toftenäs 1:194	Positiva till bostäder och småbåtshamn, byggnadsgestaltning, byggnadshöjder, trafiksituationen i Skärhamn, genomförandetid, ekonomiska konsekvenser, saknade fysisk modell i utställningen	Ja
33. NN, Toftenäs 1:188	Motsägande uppgifter i planhandlingar och bristande information, byggnadshöjder, byggnadsgestaltning, bostäder för unga, miljögifter, växtlighet på tak	Ja
34. NN, Toftenäs 1:195	Byggnadshöjder, värdeminskning, trafiksituationen i Skärhamn, förorenade bottensediment, förorenad mark. byggnadsgestaltning	Ja
Övriga		
35. NN, Tubberöd 1:227	Byggnadsutformning, placering av villor på höjd norr om badviken, småbåtshamn, trafiksituationen i Skärhamn, enskilda och allmänna intressen, fel i sammanställningen i samrådsredogörelsen	Ja
36. NN, Tubberöd 1:248 och 1:249	Positiv till bostäder och småbåtshamn, byggnadsgestaltning, utformning av småbåtshamn	Ja
37. NN	Markförsäljning	Ja
38. NN	Byggnadsgestaltning, Cultural planning, brister i planprocessen, brister i information, medborgarinflytande	Ja
39. NN	Trafiksituationen i Skärhamn, genomförandefrågor, felaktigheter i tekniska rapporter	Ja
40. NN	Byggnadshöjder, byggnadsgestaltning, saknar fysisk modell i utställning	Ja
41. NN, Toftö 1:208	Byggnadsgestaltning, byggnadshöjder, biltrafik, lokal miljöpåverkan på mark och vatten, cultural planning, vattenkvalité på Tubbebadet, trafiksituationen i Skärhamn och Tjörnbrons belastning, skendemokrati	Ja
42. NN, Tubberöd 1:204	Byggnadsgestaltning, byggnadshöjder, exploateringsgrad, trafiksituationen i Skärhamn, värdeminskning, begär att bli sakägare, storlek på småbåtshamn	Ja
43. NN,	Trafikbuller, fel beräkningsgrunder för bullerkarta, felaktig dokumentation, markförsäljning, förorenad mark, utformning av småbåtshamn, vattenkvalité, byggnadsgestaltning.	Ja

SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER, KOMMENTARER OCH PROCESS

De yttranden som inkommit under utställning 2 har, i huvudsak, berört tre olika områden. Dels föreslagen byggnadsgestaltning som avviker från generella anvisningar vid byggande på Tjörn. Dels föreslagna byggnadshöjder och att dessa överstiger bergskanten vilket följaktligen påverkar havsutsikten från bostäderna i området Havsporten som ligger norr om Malaga-området. Den tredje vanligt förekommande kommentaren berör trafiken och visar på en oro över att exploateringen av Malaga försämrar trafiksituationen i Skärhamn.

Planområdets gestaltning föreslås referera till befintlig varvs- och hamnverksamhet istället för till Tjörns traditionella småskaliga bebyggelse. Gestaltningsprogrammet har godkänts av Samhällsbyggnadsnämnden och bebyggelsen på Malaga bedöms inte påverka kulturmiljön och landskapsbilden på ett sätt som inte är förenligt med ÄPBL 3 kap och MB 4 kap. Länsstyrelsen delar här kommunens uppfattning.

Byggnadshöjder och våningsantal har, under processens gång, minskats och släpp mellan huskropparna i västra delen av planen införts med avsikt att minimera påverkan på havsutsikten för boende inom bland annat Havsporten. En viss påverkan på befintligt boende är ofrånkomlig vid planering av ett markområde med havsnära läge.

I detaljplaneprocessen hanteras de trafikfrågor som är en konsekvens av planen. När det gäller de generella trafiksituationen i Skärhamn finns ett uppdrag att under 2014 göra en fortsatt utredning för Skärhamn.

Synpunkter har också inkommit gällande exploateringsgraden på Malaga och utformning av småbåtshamnen. Framförallt framförs synpunkter på att anläggande av småbåtshamnen kommer att äventyra vattenkvaliteten vid Tubbebadet. Det finns också kommentarer kring förorenad mark och de miljögifter som finns i bottensediment.

När det gäller småbåtshamnens utformning och anläggande och den påverkan den har på vattenområdet så kommer tillståndsprocessen, enligt miljöbalken, att ge svar på dessa frågor. De utestående frågorna gällande geoteknik i vattenområdet hanteras också i den processen.

Det finns också flera som påpekar vikten av att skapa bostäder för unga och familjer. Detaljplaneprocessen syftar till att pröva lämplig markanvändning och därför styrs inte upplåtelseformer eller vem som får bo i bostäderna i den.

Det finns några kommentarer kring detaljplaneprocessen bland annat att Cultural planning- metoden inte har används, felaktig eller bristande information och att planförslaget inte har bearbetats mellan antagande och utställning 2.

Malaga detaljplan påbörjades innan kommunen fattade beslut att använda Cultural planning-metoden. Eftersom metoden används mycket tidigt i processen för att insamla information har denna metod aldrig varit aktuell att använda i aktuell plan. I övrigt har kommunen följt gällande lagstiftning och synpunkter har inhämtats från sakägare och övriga berörda vid två samrådstillfällen och utställning innan antagande. Synpunkterna har efter hand hanterats i planarbetet där för- och nackdelar noggrant vägts samman för att slutligen mynna ut i nu liggande förslag. Efter antagande i Samhällsbyggnadsnämnden upphävde Länsstyrelsen planen dels med avseende på hälsa och säkerhet och dels på grund av att de ansåg att planen var av en sådan karaktär att den borde ha antagits av Kommunfullmäktige. Mindhouse AB överklagade Länsstyrelsens beslut och yrkade på att det skulle upphävas i den del som gällde antagandeinstans.

Efter prövning i Regeringen beslutades att Länsstyrelsen inte hade tillräcklig grund att upphäva planen med avseende på hälsa och säkerhet. Mark- och miljödomstolen fastslog däremot Länsstyrelsens beslut att upphävde planen eftersom antagandebeslut borde ha fattats i kommunfullmäktige istället för Samhällsbyggnadsnämnden. Därmed avslogs överklagandet från Mindhouse AB.

Med detta som bakgrund beslutade Samhällsbyggnadsnämnden att inte arbeta om föreslagen detaljplan innan antagande i rätt instans. Eftersom processen har sträckts ut över tid beslöts dock om en ny utställning (Utställning 2) för att inhämta synpunkter från eventuellt nytillkomna sakägare innan antagande i Kommunfullmäktige.

För övriga kommentarer se respektive yttrande.

Förändringar inför antagande

Illustrationsplanen korrigeras för att överensstämma med detaljplan.

STATLIGA MYNDIGHETER OCH ANNAN SERVICE

1. LÄNSTYRELSEN, Västra Götalands län Länsstyrelsens sammanfattande bedömning

Yttrande över detaljplan för Toftenäs 1:15, 1:17, 1:31 samt del av 1:32 och Tubberöd 1:488, Malagaområdet, I Tjörns kommun, Västra Götalands län

Utställningshandlingar, utställning 2, daterade 2013-11-28 för yttrande enligt 5 kap 23 plan- och bygglagen (PBL 1987:10)

Ärendehistorik

Samhällsbyggnadsnämnden i Tjörns kommun beslutade 2010-06-21 att anta aktuell detaljplan. Länsstyrelsen beslutade i sin tur att pröva antagandebeslutet mot bakgrund av de boendes säkerhet och hälsa med avseende på buller från närliggande verksamhet. Dessutom inkommer 26 överklaganden avseende trafik, byggnaders höjd, utformning och antal, formalia rörande planprocessen, påverkan på befintlig badplats, buller och genomförandetid.

Länsstyrelsen beslutade att samhällsbyggnadsnämndens beslut skulle upphävas pga. att detaljplanen inte säkerställde att bebyggelsen blev lämplig utifrån de boendes och övrigas hälsa med avseende på verksamhetsbuller. När det gäller överklagandena gavs bifall enbart till det som avsåg formalia, dvs, att planen borde ha antagits av kommunfullmäktige.

Länsstyrelsens beslut överklagades till mark- och miljödomstolen som överlämnade målet avseende länsstyrelsens upphävandebeslut till regeringen. Regeringen beslutade att samhällsbyggnadsnämndens beslut att anta planen ska stå fast. Exploatören har under prövningens gång bifogat ett avtal med verksamhetsutövaren avseende bullerförebyggande åtgärder.

Däremot avslogs, i mark- och miljööverdomstolen. överklagandet från exploatören om länsstyrelsens beslut att upphäva planen pga. att antagandebeslutet var fattat i fel instans. Antagandebeslutet upphävdes således i sin helhet och ev. nytt beslut ska fattas i kommunfullmäktige.

Bedömning enligt 12 kap 1 § PBL

De synpunkter som tidigare framförts i ärendet har i allt väsentligt beaktats alternativt prövats av Länsstyrelsen och/eller högre instans. Pga ett tillägg i utställningshandlingen (utställning 2) i förhållande till antagandehandlingen bedömer dock Länsstyrelsen med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 § PBL. och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa / säkerhet måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Andra stycket till bestämmelsen a₂ innehåller krav på utredningar innan bygglov avseende kajens beständighet. I en detaljplan är det endast möjligt att reglera sådant som har stöd i fjärde kapitlet plan- och bygglagen. Planbestämmelser kan till exempel inte innehålla krav på olika typer av utredningar och liknande. I och med att en detaljplan vinner laga kraft ska marken vara lämplig för den användning som planen anger. Alla utredningar som behövs för att säkerställa detta måste därför ha genomförts innan planen antas.

Kommentar: Inga ändringar har gjorts i detaljplanen inför utställning 2, 2013/2014. (Efter avstämning mellan kommun och Länsstyrelse har framkommit att en felaktig version av den antagna detaljplanen har legat till grund för ovanstående bedömning.)

Kommentar från LST: Tillägg till Länsstyrelsens yttrande. "Länsstyrelsen kommer inte att pröva ett antagandebeslut baserat på planhandlingarna daterade 2013-11-28 i ovanstående ärende när det gäller bestämmelsen a₂. Eftersom den fanns med i antagandehandlingen 2010 får den redan anses vara prövad."

Synpunkter på det utställda förslaget

Åtgärder i vattenområdet

Kommunen uppger (I miljökonsekvensbeskrivningen sid 3) att en tillståndsprövningsprocess avseende vattenverksamhet enligt 11 kap MB har påbörjats. Inget tidigt samråd i frågan har dock ännu skett med Länsstyrelsen när detta yttrande skrivs.

Kommentar: Synpunkten noteras. Tillståndsprövningsprocessen avseende vattenverksamhet är exploatörens ansvar och synpunkten skickas därför vidare till exploatör för åtgärd.

Länsstyrelsen anser fortfarande att den planerade lösningen med att pumpa in vatten i den badvik (Tubbeviken) som ligger sydöst om planområdet för att upprätthålla en rimlig badvattenkvalitet inte kan anses vara en långsiktigt hållbar lösning. Andra lösningar bör utredas.

Kommentar: Synpunkten noteras. För att kunna behålla nuvarande vattenkvalitet har exploatören förbundit sig att tillskjuta ekonomiska medel. Åtagandet har säkerställts i exploateringsavtalet.

I framtagen MKB för småbåtshamnen (Hydrogis, 2010-01-05) saknas redovisning av tidigare provtagningar av sedimenten i vattenområdet. Sammanlagt har det tagits prov från fem platser inom vattenområdet. Detta ger inte en tillfredställande bild av föroreningsproblematiken. De geotekniska aspekterna i vattenområdet är inte heller grundligt utrett vilket innebär att det idag dels är oklart vad man ska göra i vattenområdet och vilka negativa effekter detta kan ge på vattenmiljön. Kommunen har lämnat vidare utredningar till framtida tillståndsprövning vilket är olämpligt om Länsstyrelsen finner att ansökan inte kan tillstyrkas. Konsekvenserna kan bli att delar av planen inte kan genomföras. De planerade vägbrytande åtgärderna vid området

‘Havsporten’ väster om planområdet måste samordnas med planerade åtgärder i vattenområdet inom föreliggande plan.

Kommentar: Synpunkten noteras. Inför tillståndsprövning enligt Miljöbalken kommer MKB för småbåtshamn (HydroGis AB) att kompletteras. Gällande de geotekniska aspekterna har utredningar gjorts i den omfattning som Länsstyrelsen tidigare har begärt. Inga synpunkter från Länsstyrelsen har kommit kommunen till känna varken i något av de tidigare samråden eller utställning, gällande denna fråga. Kommunen anser därför att de oklarheter som kvarstår inför tillståndsprövning, enligt Miljöbalken, av vattenverksamhet är rimliga att hantera i den tillståndsprocessen. Exploatören har upplysts om risken med att vänta med tillståndsprocessen enligt Miljöbalken.

Klimatanpassning

Då planen först var på samråd så hade Länsstyrelsen bland annat synpunkter på hur risken för översvämning hanterats men var nöjda vid utställningen utifrån vad länsstyrelsen då visste kring frågan. Nu har nivåer justerats med anledning av att kommunen bytt höjdsystem. Dock så är nivåerna inte i linje med vad som rekommenderas i Stigande vatten. Planen var ju dock påbörjad långt innan dessa rekommendationer fanns och de är inte rimliga att hävda i detta fall. Länsstyrelsen vill trots detta påpeka att, utifrån vad vi vet idag, de i planen föreslagna mark- och golvnivåerna är låga om vi ser till ett hållbart byggande. Det finns en risk att föreslagen bebyggelse kommer att drabbas av höjda havsnivåer och ett förändrat klimat och Länsstyrelsen rekommenderar starkt att se till så att detaljplanen rymmer åtgärder för att minska dessa risker.

Kommentar: Noteras.

Trafik

Trafikverket har yttrat sig (TRV 20 13/92203) kring kollektivtrafik, korsningen Hamngatan/Storgatan och Strandvägen samt buller. Länsstyrelsen håller med om synpunkterna. Särskilt kring vikten av att studera fler alternativ som samråds med Trafikverket när det gäller korsningen Hamngatan/Storgatan och Strandvägen.

Kommentar: Noteras.

Beredning

Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning.

2. TRAFIKVERKET

Ärendet

Kommunen önskar Trafikverkets synpunkter i ärendet. Planförslaget syftar till att möjliggöra nybyggnad av ca 100 bostäder samt lokaler för verksamheter inom det tidigare Industriområdet Malaga. Planområdet ligger i norra delen av Skärhamn och kommer att ha sin tillfart via Hamngatan/Storgatan (väg 721) som Trafikverket är

väghållare för.

Vägverket yttrade sig i samrådet 2010-02-23 (diarienummer W 2010/6888).

Trafikverkets synpunkter

Kollektivtrafik

I samrådsyttrandet hade Vägverket synpunkter om bland annat gång- och cykelväg inom området och ny busshållplats. Trafikverket håller med om att det är viktigt att det finns goda möjligheter att gå, cykla och åka buss. Eftersom Hamngatan/Storgatan är smal och redan idag välanvänd vore det bra om biltrafikökningen till följd av detaljplanen kan begränsas.

Kommentar: Noteras.

Trafiksäkerhet i korsning

Trafikverket anser att kommunen borde vidta trafiksäkerhetsåtgärder i korsningen mellan Hamngatan/Storgatan och Strandvägen. I planhandlingarna finns ett förslag på en mindre cirkulationsplats i korsningen. För att kunna välja den mest lämpliga åtgärden tycker vi att fler alternativ borde studeras och därefter diskuteras med oss. Ett avtal behöver tecknas med Trafikverket som reglerar finansiering, genomförande samt drift och underhåll av åtgärden, vilket också står angivet i genomförandebeskrivningen. Åtgärden måste vara klar innan inflyttning.

Om åtgärden inte ryms inom vägområdet kan en vägplan behöva upprättas. En vägplan ska föregås av ett åtgärdsval enligt fyrstegsprincipen där val av åtgärd samt bortvalda alternativ beskrivs och motiveras.

Kommentar: Synpunkten noteras. Som redan konstaterats i yttrandet kommer ett avtal mellan kommunen och Trafikverket att tecknas innan projektering påbörjas. Under detaljplanearbetets gång har olika lösningar diskuterats med Vägverket. Eftersom det är ont om plats och det inte finns möjlighet till större ombyggnationer landade diskussionerna i att skapa en mindre cirkulationsplats för att förbättra trafiksituationen jämfört med idag. Med denna överenskommelse som grund tecknades också avtal med exploitören för att säkra överenskomna trafikåtgärder.

Buller

Vi tolkar planbeskrivningen som att den planerade bebyggelsen inte kommer att bli störd av trafikbuller. Däremot kan vi inte se att det finns någon trafikbullerutredning som underlag för bedömningen. Vid planering av ny bebyggelse ska riktvärdena för trafikbuller klaras vid en framtida trafiksituation. Vi bedömer att det inte finns motiv att göra avsteg från riktvärdena utan att dessa ska klaras utan undantag.

Kommentar: Under 2013 höjdes hastigheten från 30 km/tim till 40 km/tim och sänktes från 30 km/tim till 50 km/tim till 40 km/h längs delar av Hamngatan/Strandvägen. Trafikverket anger följande på hemsidan: "En hastighetsändring med 10 km/tim, i intervallet 70-30 km/tim, ändrar i grova drag bullernivån med 2 dBA." Det finns en trafikberäkning på omkringliggande bebyggelse som visar att beräknade bullernivåer

inte överskrider gällande riktvärden.

Den planerade bebyggelsen ligger vid en gata som inte är en genomfartsgata och som har en hastighetsbegränsning på 30 km/tim. Kommunen har därför gjort bedömningen att planerad bebyggelse inte kommer att överskrida några gränsvärden. Kommunen hänvisar i övrigt till "Trafikteknisk PM Detaljplan för Malaga Skärhamn, Tjörns kommun" (rev 2009-12-09) när det gäller befintlig trafikbullerutredning.

Vissa av de befintliga bostäderna längs Strandvägen och Hamngatan/Storgatan kan få en något försämrad boendemiljö. Riktvärdena för trafikbuller gäller endast nybyggnation av bostäder och alltså inte för befintlig miljö. Trafikverket arbetar med att minska buller från statliga vägar för de som är mest utsatta. Inriktningen är i första hand att få ner ljudnivåerna inomhus. Om den ekvivalentnivån är högre än 65 dBA utomhus vid fasad kan man bli erbjuden åtgärder såsom fönsterbyte för att förbättra inomhusmiljön. Enligt planhandlingarna leder dock exploateringen inte till att ljudnivån uppgår till denna nivå.

Kommentar: Redan innan hastighetsförändringen bedömdes de hus med de högsta bullervärdena klara gränsvärdena. Eftersom hastigheten har sänkts från 50 km/tim till 40 km/tim vid de hus som är mest bullerutsatta enligt bullerberäkningarna så bedömer kommunen att den ekvivalenta ljudnivån ej kommer att överstiga 65 dBA.

3. LANTMÄTERIET

Detaljplan för Toftenäs 1:15, 1:17, 1.31 samt del av 1:32 och Tubberöd 1:488, Malaga-området, Tjörns kommun

Vid genomgång av planens samrådhandlingar (daterade 2013-12-17) har följande noterats:

Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete

Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att planen har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen genom fastighetsreglering överföra de markområden som redovisas i genomförandebeskrivningen under rubriken fastighetsbildning. Eventuella avstyckningar kan också bli aktuella. Gemensamhetsanläggningen Tubberöd ga:1 behöver omprövas för att omfatta den allmänna platsen i planen. Dessutom ska gemensamhetsanläggningar nybildas, den befintliga ledningsrätten omprövas och nya ledningsrätter bildas.

Delar av planen som bör förbättras

Plankarta med bestämmelser samt planbeskrivning.

Bestämmelsen x innebär troligtvis att kommunen är huvudansvarig för drift och underhåll av dessa gångvägar/bryggpirar trots att de inte har huvudmannskap i planen. Ett alternativ skulle kunna vara att istället avsätta dessa som allmän plats.

Kommentar: Ansvaret för drift och underhåll säkerställs i exploateringsavtalet.

Andra planhandlingar

Lantmäteriet har inga synpunkter på resterande handlingar.

4. FORTUM

Med hänvisning till översända handlingar i rubricerat ärende, får vi meddela följande. Förutom det som redan finns med i handlingarna gällande våra ledningar och anläggningar vill vi lägga till nedanstående info.

För att klara områdets elförsörjning måste nya jordkabelledningar läggas till den nya nätstationerna och från befintliga nätstationer och de nya nätstationerna till de olika huskropparna. Alla schaktningsarbeten för områdets elförsörjning inom planområdet bekostas av exploatören.

Vi önskar att i god tid bli kontaktade av exploatören för eventuell samordning och samförläggning i området.

För övrigt har vi inte något att erinra mot det upprättade planförslaget.

Kommentar: Synpunkten noteras och skickas vidare till exploatör för åtgärd.

FÖRENINGAR

5. TJÖRNS NATURSKYDDSFÖRENING

Tjörns naturskyddsförening har fått utställningshandlingarna för Malaga-området på remiss.

Vi anser att en utbyggnad av bostäder i Skärhamn, snarare än oexploaterade områden är en lämplig åtgärd eftersom det ligger inom tätorten där det finns utbyggd service såsom kollektivtrafik, vatten, avlopp, närhet till olika serviceinrättningar mm.

Vi är dock tveksamma till den havsnära lokaliseringen och den höga exploateringsgraden som det redovisade planförslaget för Malagaområdet innebär.

Beträffande Malagaområdet framkommer det av planhandlingarna att det behövs pålning och stabilisering då underlaget är skredbenäget samtidigt som man måste bygga upp till +2,8m för att klara förhöjda vattennivåer, dvs bara markberedningen innebär stora kostnader. Detta svåra grundläggningsarbete, tillsammans med eventuella kostnader för åtgärder av förorenad mark och/eller havsbotten, driver upp kostnaderna vilket leder till en hög exploateringsgrad. Man kan alltså ifrågasätta om detta är det bästa valet av plats för att bygga bostäder i den omfattning som föreslås. Det vore kanske lämpligare att utveckla ett förslag som är mer anpassat till de svåra förutsättningar som finns i Malagaområdet och som bättre passar in i landskapsbilden och kulturmiljön än de redovisade hustyperna i planbeskrivningen. Det gäller att anpassa planen till förutsättningarna. Inte att ta höjd för åtgärder som är så kostsamma att exploateringsgraden blir oattraktiv i slutändan. Det har ju t ex framkommit att flera närboende känner sig störda.

Kommentar: Synpunkten noteras.

Etablering av en ny småbåtshamn i Malagaområdet är TNF positiva till och vi förutsätter att en sådan etablering leder till att Goviken inte exploateras.

Kommentar: Eventuell etablering av en ny småbåtshamn i Malagaområdet påverkar inte andra pågående detaljplaner

Planbeskrivningen behöver uppdateras på sidan 57, om vattenförsörjning. Länsstyrelsen stoppade planerna på att ta ut dricksvatten i Stora Alevatten för flera år sen pga att det är ett Natura 2000 område. Det är viktigt att Tjörn kommun redovisar hur vattenförsörjningen för planområdet skall ordnas

Kommentar: Vattenförsörjningen är säkrad på annat sätt, som inte förutsätter uttag från Stora Alevatten.

6. HAVSPORTENS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Havsportens samfällighetsförening får härmed framföra följande synpunkter på det detaljplaneförslag som föreningen har mottagit.

Planbeskrivningen s. 31 och 50

Det anges att området ska vara tillgängligt för fordon tillhörande räddningstjänst och rörelsehindrade. På s. 50 uppges att två parkeringsplatser för rörelsehindrade ska vara nåbara antingen via den genomgående kvartersgatan eller via den körbara gc-vägen som an knyter till Havsporten-området. Samfällighetsföreningen vill erinra om vad som framfördes i föreningens överklagande av den tidigare detaljplanen (Bilaga). Föreningen vidhåller den ståndpunkt som framgår av överklagandet.

Kommentar: Planen medger anläggande av 2 P-platser för rörelsehindrade. Dessa upplåts enligt överenskommelse mellan kommunen och Skärhamns vägförening och kommer inte att medföra någon större trafikökning.

Planbeskrivningen s. 42

Det anges att det ska anläggas en småbåtshamn och att avsikten är att anlägga en pålad pirkonstruktion. Längre ned på sidan anges dock att anläggandet av den nya piren i västra delen av planen kan ske på flera olika sätt. Ett byggnadssätt som kan komma ifråga är anläggande med hjälp av kasuner. Ett annat alternativ är att bygga hela vågbrytaren av en rad av betongkasuner.

Det är känt för samhällsbyggnadsnämnden att Havsportens samfällighetsförenings flytbryggor och fasta betongbryggor är hårt utsatta för västliga och sydvästliga vindar och att den fasta betongbryggan i den nordöstra hörnet har demolerats av vågorna. Om det skulle uppföras en pålad pir innanför havsportens bryggor, borde detta inte komma att påverka Havsportens bryggor i någon nämnvärd omfattning, eftersom vågorna torde kunna passera genom en sådan konstruktion. Föreningen anser dock att detta måste utredas och dokumenteras.

Om det däremot skulle uppföras en pir som inte släpper igenom vågorna så kommer dessa att kastas tillbaka och riskera att skada såväl samfällighetsföreningens fasta betongbrygga som flytbryggorna. Det krävs därför en genomgripande utredning av vilka effekter som uppkommer på grund av anläggandet av en pir öster om Havsportens vattenområde. I avsaknad av bevis om att inga skador riskerar uppkomma på Samfällighetsföreningens egendom motsätter sig föreningen förslaget i denna del.

Kommentar: Vid tidigare diskussioner i planprocessen har det konstaterats att på grund av vattendjupet vid piren är utfyllnad ej sannolik för att anlägga piren. När det gäller tekniska lösningar har dessa inte låsts utan kommer att behandlas vid tillståndsbedömning för vattenverksamhet, enligt Miljöbalken, tillsammans med övriga frågor kring anläggande av småbåtshamnen.

Planbeskrivning s. 48

Skissen som utgör en översikt över cykel- och gångstråk utvisar att det ska finnas en

trappa från det planerade området upp till samfällighetsföreningens parkeringsplats. Vidare framgår att det ska anläggas ett gångstråk längs södra sidan av Prosteviksvägen och fram till Hamngatan. Gångstråket ovanför trappan är skisserat så att det sneddar över nyss nämnda parkeringsplats.

Samfällighetsföreningen avstyrker att trappan anläggs. Den kommer att medföra risk för att besökande till Malaga-området väljer att utnyttja föreningens parkeringsplats, som är reserverad för föreningens medlemmar. Vidare är det givetvis uteslutet att ett gångstråk skulle anläggas över parkeringsplatsen. Även om så inte sker, utan gångtrafikanterna hänvisas till att passera förbi föreningens teknikhus och vidare ut på vägen, så vore detta en olämplig lösning. Sommartid sker soptömning två gånger i veckan och dessutom förekommer separat tömning av tidningar, glas och plåt. Detta innebär att det är flera tunga fordon som varje vecka stannar utanför teknikhuset. Under sommaren är parkeringsplatsen oftast full vilket medför att det är många personbilar som passerar in och ut från platsen. Att anlägga ett gångstråk och locka folk till denna trafikerade plats vore direkt olämpligt och risken för olyckor skulle vara påtaglig.

Kommentar: I planarbetet har lagts stor vikt vid att skapa tillgänglighet för allmänheten. Planen möjliggör en gångförbindelse mellan Malagaområdet och Havsporten.

7. TUBBEVIKENS BADPLATSFÖRENING

Vi från föreningen har följande synpunkter (trots att badplatsen inte ligger inom det planerade området):

- Biltrafiken kommer att öka förbi badplatsen. De planerade nya tillfartsvägarna måste byggas. Någon typ av bullerplank i skydd emot stranden borde tas med i planeringen.

Kommentar: Badplatsen ligger utanför planområdet och eventuella åtgärder regleras inte i detaljplanen.

- Badplatsen gränsar till ett gammalt varv. Botten utanför varvet är förmodligen starkt nedsmutsad av gamla bottenfärger mm. När man börjar bygga båtplatser samt startar annan verksamhet (muddra) är jag rädd att detta kommer att påverka miljön /vattenkvalitén på Tubbevikens badplats. Eventuella gifter kanske frigörs och gör att det blir badförbud. Jag kan inte hitta något om föroreningar på botten utanför varvet i plan rapporten.
- Båttrafiken kommer också öka avsevärt in i Tubbeviken med alla nya båtplatser.
- Detta kan också komma att påverka kvalitén på badvattnet vid badplatsen.
- Om kommunen vill ha kvar denna badplats i framtiden så är det ett bra tillfälle att göra en större upprustning av denna då underhållet varit eftersatt i flera år. Vatten cirkulationen på badplatsen är idag inte bra, det behövs en översyn om vad man kan göra för att förbättra situationen, exploatören bör ta med detta i sin anläggningsplanering.
- Vår uppfattning är att denna badplats används av en större del av Skärhamnsborna. Det är en mycket uppskattad samlingsplats på sommaren för

både vuxna och barn. Den används flitigt även under vintern för vinterbad i kombination med en bastu.

Kommentar: Anläggande av pirar, bassänger och anläggningsarbeten kan komma att innebära grumling och bl a påverka den befintliga badplatsens vattenkvalité. Åtgärder inom vattenområdet kommer att genomgå en tillståndsprovning för vattenverksamhet enligt miljöbalken.

- Gång och cykelstråk får inte inverka på den idag befintliga badplatsen.

Kommentar: Noteras.

KOMMUNALA INSTANSER

8. KOMMUNSTYRELSEN

Ingen erinran.

9. KULTUR- OCH FRITIDSNÄMNDEN

Ingen erinran.

10. SOCIALNÄMNDEN

Yttrande Detaljplan rör TOFTENÄS 1:15, 1:17, 1:31 samt del av 1:32 och TUBBERÖD 1:488 MALAGA-området, Tjörns kommun normalt planförfarande

Dm 20131184 – 704

Ärendet

Samhällsbyggnadsnämnden har 2013-09-27 begärt Socialnämndens yttrande i ärendet Detaljplan MALAGA-området.

Bakgrund

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utbyggnad av bostäder och byggnader för verksamheter inom det tidigare industriområdet Malaga, samtidigt som planen ska ge förutsättningar för fortsatt varvsverksamhet på fastigheten Toftenäs 1: 17. Detaljplan för Malaga antogs av samhällsbyggnadsnämnden i juni 2010. Efter rättslig prövning upphävdes kommunens antagande beslut. P .g.a. detta ställs nu detaljplaneförslaget ut en andra gång inför antagande i kommunfullmäktige.

Socialförvaltningens synpunkter:

I övrigt hänvisas till den av socialnämnden tidigare godkända skrivelsen rörande synpunkter från Socialförvaltningen, Utvecklingen av det framtida Tjörn, som innehåller generella beskrivningar av behov att beakta. Sammanfattningsvis handlar det om ett ökande behov av lättskötta mindre bostäder ur tillgänglighetssynpunkt lämpliga för äldre- och/eller funktionshindrade i ordinarie bostadsbestånd, i olika upplåtelseformer (även villor), nära service, kollektivtrafik och mötesplatser.

Kommentar: Bostäder kommer att följa Plan- och bygglagens tillgänglighetskrav för bostäder. Planen möjliggör åretruntboende och ett varierat utbud av bostäder. Kommunen har inte möjlighet att i detaljplanen styra över upplåtelseformerna för bostäder.

Tjänsteutlåtande

Malin Schmidt, nämndsekreterare 2013 -12-19

Socialnämnden beslutar

Godkänna förslaget till synpunkter beträffande ansökan om yttrande över detaljplanen för MALAGA-området och översända ovan synpunkter som yttrande till Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Kommentar: Noteras

11. RÄDDNINGSTJÄNSTEN

Ingen erinran.

12. BARN- OCH UTBILDNINGSNÄMNDEN**Ärendebeskrivning**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utbyggnad av bostäder och byggnader för verksamheter inom det tidigare industriområdet Malaga, samtidigt som planen ska ge förutsättningar för fortsatt varvsverksamhet på fastigheten Toftenäs 1:17.

Detaljplanen för Malaga antogs av samhällsbyggnadsnämnden i juni 2010. Efter rättslig provning upphävdes kommunens antagandebeslut. På detta ställs nu detaljplaneförslaget ut en andra gång inför antagande i kommunfullmäktige.

Detaljplaneförslaget finns under utställningstiden, 2013-12-18 t o m 2014-01-16, tillgängligt i Kommunens kundcenter och på kommunens hemsida. Synpunkter på förslaget ska skriftligen inlämnas till samhällsbyggnadsförvaltningen senast 2014-01-16.

Presidieutskottets beslutar

1. Ett nära samarbete under planarbetet krävs för att bedöma behovet av fler förskole- och grundskoleplatser, samt planering för god logistik vid barn- elev- och varutransporter.
2. Trafikplaneringen ska utformas med gång- och cykelbanor med belysning, så att elevernas färd till och från skolan blir trafiksäker.

Kommentar: Noteras.

13. MILJÖAVDELNINGEN

TOFTENÄS 1:15, 1:17 OCH 1:31 samt del av 1:32 och
Tubberöd 1:488, MALAGA-området

Planens syfte

Planen syftar till att möjliggöra en utbyggnad av bostäder och byggnader för verksamheter inom det tidigare industriområdet Malaga samtidigt ska planen ge förutsättningar för fortsatt varvsverksamhet på fastigheten Toftenäs 1: 17.

Bakgrund

Miljöavdelningen har i den första utställningen yttrat sig (2008-08-05, 2009-05-04) och hänvisar till dessa yttrandena.

Bedömning av miljöpåverkan

Miljöavdelningen vidhåller att detaljplanen kan komma att medföra betydande miljöpåverkan.

Motivet till denna bedömning är att detaljplanen uppfyller bedömningskriterierna i bilagorna 2 och 4 i MKB förordningen.

I tabellen nedan redovisas vad som ingår i miljöavdelningens bedömning .

Natur, kultur och friluftsliv	
Natur, kultur och friluftsliv	Kommentar/bedömning
Skyddande områden MB kap 7	
Landskapsbildsskydd	-
Strandskydd	Ja
Artskyddsförordningen	-
Skogsstyrelsens skyddsvärda skogsområden	Påverkas ej
Fornlämning	Påverkas ej
Länsstyrelsens inventeringar	-
Skyddsvärda träd	Påverkas ej
Kommunala kulturmiljöer	-
Naturvårdsplan	-
Rekreationsområde	Påverkas ej
Värdefull jordbruksmark	Påverkas ej

Värdefull betesmark	Påverkas ej
Biotopskydd i jordbruksmark	Påverkas ej
Biotopskydd i skogsmark	Påverkas ej
Kalkade sjöar och vattendrag	Påverkas ej
Övriga inventeringar	-

Mark, luft och vatten	
Geologi	
Vattenskyddsområde	Påverkas ej
Tillståndspliktig vattenverksamhet	Ja
Hushållning med naturresurser	

Bebyggelse/landskapsbild	
Stadsbild	-
Landskapsbild in-/utblickar	-
Historiska samband	-
Avfall	Avfallshantering i byggprocessen ska ske så att återanvändning och återvinning främjas.
Energi	Uppvärmning bör ske med förnyelsebara energikällor
Materiella tillgångar - byggnader, infrastruktur	Material bör välja utifrån ekologiskt hållbara och energibesparande principer.

Tekniska anläggningar	
Dagvatten	Dagvatten bör hanteras och avyttras på ett sätt som minskar risk för skada på recipient eller människors hälsa. Fördröjningsmagasin och oljeavskiljare för vatten som passerat trafikerade ytor bör installeras.
Befintlig avloppslösning	Kommunal försörjning
Skyddsnivå avlopp	-
Miljöfarlig verksamhet	Kontrolleras genom tillsyn från samhällsbyggnadsnämnden
Övrig tillståndspliktig verksamhet	-

Hälsa och säkerhet	
	Kommentar/bedömning
Risk för översvämningar	-
Risk för ras – sked	-

Stranderosion	-
Buller	Inget externt buller enl. LST webGIS, dock risk för buller genererat av verksamheter inom DP. Försiktighetsåtgärder vidtagna.
Vibrationer	-
EMF / Strålning	-
Radon	Normalrisk
Luftföroreningar	Ringa risk
Förorenad mark	Toftenäs 1:15, 1:31 och 1:17 finns upptagna i LST EBH-stöd vilket innebär att det på platsen förekommit/förekommer verksamhet som troligtvis förorenat marken (Drivmedelshantering). I förorenade områden där bostäder planeras ska marken saneras till KM (Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning). Höga föroreningshalter är konstaterade i bottensedimentet där småbåtshamnen planeras.
Djurhållning/allergier	Ringa risk
Gifter i miljön	Påträffas andra gifter är vad som kan rymmas inom begreppet "förorenad mark/sediment" ska faroanalys genomföras och risken hanteras för att undvika olägenhet för människors hälsa eller miljön.
Trafiksäkerhet	-
Olycksrisker	-
Farligt godstransporter	-
Säkerhetsavstånd	-

Riksintressen enligt Miljöbalken kap 3 och 4

KAP 3	
2§ - Stora opåverkade områden	Ej påtaglig skada om DP genomförs
3§ - Områden särskilt känsliga från ekologisk synpunkt	Ej påtaglig skada om DP genomförs med adekvata försiktighetsmått
4§ - Jord- och skogsbruk	Ej påtaglig skada om DP genomförs
5§ - Yrkesfisket, vattenbruk	Ej påtaglig skada om DP genomförs
6§ - Natur, kultur och friluftsvärden	Ja, men om värdena beaktas i exploateringen bör planen inte motverka dessa värden.
7§ - Värdefulla ämnen och mineral	Ej påtaglig skada om DP genomförs
8§ - Områden lämpliga för vissa anläggningar. Ex. vindkraft, vägar, hamnar	Ej påtaglig skada om DP genomförs
9§ - Yrkesfisket	Ej påtaglig skada om DP genomförs

KAP 4	
1-3§§ - Den obrutna kusten	Ej påtaglig skada om DP genomförs
8§ - Natura 2000	Ej påtaglig skada om DP genomförs
4§ - Högexploaterad kust	Ej påtaglig skada om DP genomförs

Miljö kvalitetsnormer	
	Kommentar/Bedömning
Fisk och musselvatten	DP med för obetydlig påverkan
Omgivningsbuller	Bullerrisk finns i anläggningskedet och även efter slutförandet från varvsverksamheten. Arbete ska förläggas dagtid.
Luft	Bedöms ej påverka i betydande utsträckning.
Vatten	Varvsverksamheten kan påverka vatten negativt. Planen innebär dock ingen utökning av varvsverksamheten därför bedöms påverkan på vatten kunna hanteras vid normalt tillsyns-förfarande.

Miljömål	
	Måluppfyllnad
Frisk luft	Bedöms ej påverka i betydande mening
Grundvatten av god kvalitet	Bedöms ej påverka i betydande mening
Levande sjöar och vattendrag	Bedöms ej påverka i betydande mening
Myllrande våtmarker	Bedöms ej påverka i betydande mening
Hav i balans och levande kust och skärgård	Varvsverksamhet beroende på omfattning och utförda tjänster kan ha en negativ åverkan på möjligheten att nå detta mål.
Ingen övergödning	Bedöms ej påverka i betydande mening
Bara naturlig försurning	Bedöms ej påverka i betydande mening
Levande skogar	Bedöms ej påverka i betydande mening
Ett rikt odlingslandskap	Bedöms ej påverka i betydande mening
God bebyggd miljö	Skall säkerställas i planprocessen
Giftfri miljö	Befintliga markföroreningar och varvsverksamhet påverkar detta mål. Även materialval i byggnader och anläggningar har betydelse.
Säker strålmiljö	Bedöms ej påverka i betydande mening
Skyddande ozonskikt	Bedöms ej påverka i betydande mening
Begränsad klimatpåverkan	Biltrafik genererad av boende bedöms bidra till negativ klimatpåverkan.
Ett rikt växt- och djurliv	Bedöms ej påverka i betydande mening

Kommentar: Eftersom planen har bedömts medföra betydande miljöpåverkan har en miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

Slutsats

Störst miljöbelastning om planen genomförs kommer av småbåtshamnen. Föroreningarna som påträffats i bottensedimentet bör avlägsnas innan etablering av hamnen. Om föroreningarna avlägsnas kan det innebära att området blir av med den miljöskuld som föroreningarna innebär. Anläggande av småbåtshamnar inom nya områden innebär ett intrång i miljön som påverkar förutsättningarna för djur- och växtliv. Exploatören bör se över möjligheten att vidta åtgärder för att minska påverkan på vattenomsättningen då miljöavdelningen ser det som oroande att det finns risk för en ökad tillväxt av cyanobakterier.

Vad gäller sanering av förorening i mark innebär grävning och schaktning i förorenade massor alltid ett riskmoment då föroreningar kan sprida sig vid markarbeten. Genomförs dock sanering av rutinerad sakkunnig efter samråd med tillsynsmyndigheten minskar riskerna och även denna sanering innebär en förbättring av miljösituationen i området.

Innan avhjälpande åtgärder påbörjas ska detta anmälas till samhällsbyggnadsnämnden. Markområden som konstaterats som förorenade ska saneras till KM om bostäder ska byggas på platsen (KM = Naturvårdsverkets riktlinjer för Känslig Markanvändning). Kommer båtplatser hyras ut till andra än boende inom området? Är i sådana fall den extra trafikbelastningen och behovet för ytterligare parkeringar för externa båtplatsinnehavare medtagna i beräkningen för trafik och behovet av P-platser?

Kommentar: En utredning om markföroreningar är utförd av WSP 2008-09-19 ("Kompletterande miljöteknisk markundersökning." I planbeskrivningen har refererats till utredningen. Rekommendationerna i utredningen har följts upp med planbestämmelse om borttagning av förorenad mark innan byggsamråd. Anläggande av pirar och bassäng kan komma att innebära grumling och bl a påverka den befintliga badplatsens vattenkvalité. Åtgärder inom vattenområdet kommer att genomgå en tillståndsprövning, för vattenverksamhet, enligt miljöbalken. Båtplatser kommer att i första hand hyras ut till boende i närområdet för att minska trafikbelastningen på området.

I utställningshandlingen anges att detaljplaneområdets nya VA-abonnenter ska anslutas till Skärhamns ARV. Miljöavdelningen ställer sig frågande till om ARVet är dimensionerat för de 425 pe som detaljplanen bedöms medföra.

Kommentar: Skärhamns reningsverk kommer att läggas ned och därför kommer bostäderna att anslutas till Ängholmens reningsverk (Rönnäng).

Ingreppen i naturmiljön bedöms som marginella. Grumlande arbeten i vatten bör inte tillåtas vid tidpunkt för marin biologisk produktion.

I övrigt är miljöavdelningen generellt positivt inställd till en utveckling och förtätning av befintliga tätorter inom Tjörns kommun.

Vattenverksamhet i form av bryggkonstruktion och övrigt arbete i vatten skall utföras med visad hänsyn till marint växt- och djurliv.

Kommentar: Se kommentar ovan.

SAKÄGARE ENLIGT FASTIGHETSFÖRTECKNING

14. TUBBERÖD 1:163

Fastigheternas täthet och storlek i förhållande till omkringliggande miljö

Yrkande:

Som berörd granne och ägare till fastighet Tubberöd 1:163 motsätter vi oss ett godkännande av den nya detaljplanen på grund av den genom sin omfattning och utformning påverkar stadsbilden i Skärhamn i alltför stor utsträckning.

Åtgärder för att anpassa detaljplanen vad gäller fastigheters utformning, täthet och storlek till omkringliggande miljö bör ske innan planen kan godkännas.

Bakgrund till yrkandet:

På kommunens hemsida står att läsa följande:

"Landskapet och den äldre bebyggelsetraditionen på Tjörn har stora värden ur natur- och kulturmiljösynpunkt. Det är därför viktigt att ny bebyggelse och om- och tillbyggnader av äldre hus anpassas till den bohuslänska bebyggelsetraditionen. Volymer och fasader bör ges traditionell utformning. Utför om- och tillbyggnader varsamt!"

Vidare kan man även läsa att:

"Bebyggelsen ska placeras, utformas och färgsättas på ett acceptabelt sätt även om det inte krävs bygglov. Den ska anpassas till landskap, terräng och omgivande bebyggelse. Den får inte medföra fara eller betydande olägenhet för omgivningen.

Följ den bohuslänska traditionen och var varsam med den äldre bebyggelsen. "

I den föreslagna detaljplanen tillåter man en bebyggelse som både till täthet, utformning, storlek och placering inte på något sätt stämmer in med den av kommunen antagna riktlinjerna för byggnation.

Vidare säger man i miljökonsekvensbeskrivningen för Detaljplan för Toftenäs 1: 15, 1 :17 och 1 :31 samt del av 1 :32 och Tubberöd 1 :488 (Malaga området) på sidan 1 att:

"Sammanfattningsvis bedöms förslaget på grund av sin omfattning och speciella utformning påverka stadsbilden i Skärhamn som helhet. Påverkan på upplevelsen av området kommer att bli störst från och i nära anslutning till norra delen av Prosteviken. Bebyggelsen inom Malaga och Havsporten på norra sidan av viken kommer att upplevas som en egen "stadsder som klart skiljer sig i karaktär från de äldre delarna av Skärhamn. "

Ni säger med andra ord att vi skall värna om den befintliga miljön och samtidigt görs en helomvändning när det gäller centrala Skärhamn genom att tillåta en bebyggelse som helt går emot den traditionella byggnadsstilen.

Kommentar: Synpunkten noteras. Byggnadsutformningen har studerats under planprocessen och föreslagen utformning framgår av gestaltungsprogrammet. Det har godkänts i Samhällsbyggnadsnämnden och bedöms inte påverka kulturmiljön och landskapsbilden på ett sätt som inte är förenligt med ÄPBL 3 kap och MB 4 kap. I en detaljplan kan gestaltning ges en annan inriktning, beroende av förutsättningarna, än de generella riktlinjer som finns.

Påverkan på existerande badplats.

Yrkande: Som berörd granne och ägare till fastighet Tubberöd 1:163 motsätter vi oss en byggnation av pirar samt anläggning av en småbåtshamn inom det i detaljplanen ingående området fram tills dess att man kan visa på att man kan

säkerställa bibehållen vattenkvalitet i och omkring området vid badplatsen. Vattenkvaliteten måste säkerställas genom kontinuerliga mätningar både innan samt ett antal år efter en eventuell byggnation. Vi föreslår även att mätningarna kopplas till ett föreläggande där exploatören under ett antal år garanterar bibehållen vatten kvalitet.

Bakgrund till yrkandet:

Badplatsen i Prosteviken/Tubbeviken och bakomliggande berg används idag av ett stort antal bofasta och turister för bad och sol. En byggnation av småbåtshamn och tillhörande pirar kan komma att inverka på både vattengenomströmning och vattenkvalitet inom och omkring badplatsen.

I planbeskrivningen beskrivs bl.a. att en ny småbåtshamn kan ge upphov till föroreningar i vattnet i form av tillfälligt spill av bensin, diesel och olja, sot, urlakning av bottenfärg m m.

Med tanke på att detta är den badplats i Skärhamn som är speciellt frekventerad av småbarnsfamiljer (p.g.a. att badplatsen har ett inhägnat område med mycket begränsat vattendjup) är det mycket olämpligt att tillföra ytterligare gifter i vattnet..

Kommentar: Anläggande av pirar, bassänger och anläggningsarbeten kan komma att innebära grumling och bl a påverka den befintliga badplatsens vattenkvalité. Åtgärder inom vattenområdet kommer att genomgå en tillståndsprovning för vattenverksamhet enligt miljöbalken. Den påverkan och konsekvenser som ovanstående medför har beskrivits i MKB:n som tillhör vattenärendet och "plan-MKB:n". Under planarbetet har sedimentanalyser utförts i anslutning till badviken. Analyserna har redovisats av Hydrogis AB i "Miljökonsekvensbeskrivning småbåtshamn inom fastigheterna Toftenäs 1:15 m.fl" daterad 2010-01-05. Sedimentprover i den inre delen av viken visar på låga värden av miljögifter.

Uppförande av 2 nya fastigheter vid badplatsen.

Yrkande: Som berörd granne och ägare till fastighet Tubberöd 1:163 motsätter vi oss en exploatering av fastigheten Toftenäs 1:17 samt kommunens mark vid badplatsen genom att tillåta skapandet av 2 nya fastigheter för bostadsändamål, samt även kommunens riktade försäljning av markområdet som idag används av badande vid Prosteviken.

Bakgrund till yrkandet:

Badplatsen och bakomliggande berg används idag av ett stort antal badande bofasta och turister. En byggnation av bostäder kommer att inkränka på de badandes integritet.

Under de senaste åren har kommunen tillåtit en omfattande bortsprängning av berg i detta område och vi ser gärna att man behåller denna del intakt då bortsprängt berg aldrig kan ersättas.

Kommentar: Den mark som föreslås bli såld till ägaren av Toftenäs 1:17 ligger i

anslutning till denna fastighet och intill den väg som fastighetsägaren idag har servitut på och som ansluter till dess verksamhet. Vägen bedöms utgöra en tydlig och funktionell gräns mot badområdet. Den bebyggelse som tidigt i processen prövades söder om vägen ansågs olämplig. Kvar i planförslaget finns de två enplansvillorna norr om nämnda väg.

Trafiksituationen på Storgatan/Hamngatan/Strandvägen.

Yrkande 1: Som berörd granne och ägare till fastighet Tubberöd 1: 163 motsätter vi oss ett godkännande av denna nya detaljplan innan trafiksituationen på Storgatan/Hamngatan/Strandvägen åtgärdats.

Åtgärder för att komma tillrätta med de trafikproblem som finns i området Hamngatan/Storgatan/Strandvägen måste vara *beslutade och påbörjade* innan ett godkännande av Detaljplan för Toftenäs 1:15,1:17 och 1:31 samt del av 1:32 och Tubberöd 1:488 (Malaga området) kan ske.

Vidare yrkar vi på att utredningen "PM Trafikutredning" utförd av SWECO uppdateras med aktuell data och bifogas Planbeskrivningen, då förutsättningarna ändrats genom att maximala hastighetsgränser för Storgatan och Hamngatan förändrades under 2013. *Samtliga beräkningar av bullernivåer och föroreningar är baserade på den tidigare hastighetsgränsen och eftersom hastigheten nu har höjts på Hamngatan och Storgatan efter att utredningen kom till, blir slutsatserna om trafiksituationen felaktiga.* Dessutom har nya bostadsområden tillkommit som t.ex. Nordviksberg, Havsporten II och Nordviksgårde, som också bidrar med ökad trafikmängd genom Skärhamn.

Kommentar: Under 2013 höjdes hastigheten från 30 km/tim till 40 km/tim och sänktes från 50 km/tim till 40 km/tim längs delar av Hamngatan/Strandvägen. Trafikverket anger följande på hemsidan: "En hastighetsändring med 10 km/tim, i intervallet 70-30 km/tim, ändrar i grova drag bullernivån med 2 dBA." Det finns en trafikberäkning på omkringliggande bebyggelse som visar att beräknade bullernivåer inte överskrider gällande riktvärden (Trafikteknisk PM, 2009-09-19). Vid uppskattning av vilka konsekvenser hastighetsförändringarna medför så har de bostäder med de högsta bullervärdena i utredningen fått en lägre hastighetsbegränsning. De avsnitt, längs vägen, som har fått en ökad hastighetsbegränsning bedöms inte överskrida dagens gränsvärden.

Vidare anför man bl.a. i samma trafikutredning att ".... det skulle vara fysiskt möjligt att anlägga en väg mellan Toftenäs och Malaga. Däremot kräver ett sådant förslag en planändring och i och med att planen för Havsporten II har vunnit laga kraft blir en sådan ändring svår att genomföra".

Här har vi alltså en bra lösning som man inte vill använda sig av ...

Vi yrkar därför att det görs en ny utredning som enbart tittar på vilka effekter man får av att skapa en ny väg från Malaga över till Toftenäs för att i någon mån avlasta Strandvägen/Storgatan/Hamngatan.

En möjlighet skulle t.ex. kunna vara att enkelrikta delar av Storgatan och istället leda motsatt trafik över denna nya väg via Malaga - Toftenäs. Enligt PM Trafikutredning är avståndet på dessa två vägar lika, så det borde inte leda till några negativa miljömässiga konsekvenser.

Bakgrund till yrkandet:

Vi som bor i detta område har under ca: 20-års tid vid ett flertal tillfällen av kommunens politiker och tjänstemän blivit lovade att trafiksituationen skall åtgärdas, men när det kommit till beslut har dessa ej genomförts pga kostnader och/eller ansvarsfrågor. Väg 721 genom Skärhamn sorterar under Vägverket och omkringliggande gator sköts av den lokala vägföreningen. Eventuella förändringar omfattar alltså flera inblandade parter och det har visat sig svårt att få igenom förändringar. I sitt

remissvar daterat 2008-08-28 till det första planförslaget, diarienummer 4502-63613-2008 F651 har Länsstyrelsen mycket klart angett att **"Innan planen kan antas måste trafiksituationen till planområdet kunna lösas på ett säkert sätt.** I det fortsatta planarbetet måste alternativ presenteras för anslutningen till den redan hårt belastade Strandvägen."

Det nya planförslaget hänvisar till Trafikutredning Skärham (PM 2009-09-22) där man på sidan 14 sammanfattar genom följande; "Rekommendationen är att förändra hänvisningen på infartsvägarna för att komma åt den största trafikmängden som passerar genom Skärhamn centrum. För att ytterligare minska påverkan på Hamngatan kan en ny väg till Malaga i kombination med en ny väg genom östra Skärhamn byggas, alternativt bara en ny väg genom Östra Skärhamn. Trafikproblemen löses dock ej genom enbart en ny väg till Malaga."

Vidare säger man på sidan 16 att: "Om den planerade byggnationen av Malaga, Havsporten II och Oceanum genomförs beräknas flödena bli ca 7300 f/d i snittet på Hamngatan (veckomedelsdygnstrafik sommartid) vilket är en ökning på 40 % jämfört med idag. I snittet på Storgatan beräknas flödet bli **3700 f/d** vilket är en ökning med 10 %. Vid Strandvägen beräknas flödet bli ca **3700 f/d** (veckomedelsdygnstrafik sommartid) vilket är en ökning med 170 % från idag".

Då skall tilläggas att denna mätning gjordes 2009 och sedan dess har trafiken genom Skärhamn ökat betydligt, bl.a. genom de nya bostadsområden som byggts (Nordviksberg, Nordviksgärde, Havsporten



Ett exempel är första delen av Storgatan, där gatan är mycket smal och det helt saknas utrymme för oskyddade trafikanter. Enligt Trafikutredning Skärham kommer här under sommartid att passera **3700 fordon/dag** om planförslaget för Malaga samt att man placeringen för Oceanum fullföljs.

Som framgår av bilden är vägen här så smal att det inte finns någon plats alls för oskyddade gång och cykel trafikanter. Speciellt på sträckan bakom och framför fordonen på bilden där avståndet mellan fordon och murarna på bägge sidor av vägen enbart är några få centimer vid ett möte.

Sikten i kurvan mycket begränsad, och medelhastigheten på denna del av Storgatan var vissa tider på dygnet 45 km/timmen redan innan hastigheten under 2013 höjdes från 30 km/h till 40 km/h.

Bild 1: Del av Storgatan där det skall Passera 3700 fordon per dygn ...



Bild 2: Skymd sikt i korsningen Strandvägen/Storgatan/Hamngatan

I korsningen Strandvägen/Hamngatan/Storgatan gavs ägare till fastigheten Tubberöd 1 :29 i Mars 2008 bygg lov att uppföra ett plank längs vägen. Detta gjorde att sikten i korsningen kraftigt försämrades. I denna korsning kommer 3600 fordon per dygn att behöva passera korsningen från Strandvägen och sedan in på antingen Hamngatan eller Storgatan för vidare färd.



Under helgerna under sommarmånaderna kommer **7700 fordon per dag** att färdas längs Hamngatan.

I plan beskrivningen för Malaga föreslås det att man skall anlägga en knappdell i korsningen Strandvägen/Hamngatan/ Storgatan. Trafiken under sommarmånaderna till och från anslutningsvägarna kommer om planförslaget för Malaga plus eventuellt ett framtida Oceanum kommer till stånd att vara enligt följande:

Bild 3: Framtida knappdell...

Strandvägen - 3674 fordon/dygn,

Storgatan - 3686 fordon/dygn

Hamngatan 7297 fordon/dygn .

... det blir många fordon som skall samsas på en rondell med en radie på 6 meter ...

Vidare säger man på sidan 18 i miljökonsekvensbeskrivningen för Malaga daterad 2010-02-01 att "För byggnaderna närmast vägen beräknas maximalnivåerna överstiga 70 dbA. Eftersom kännedom saknas om fasadisolering, fönstertyp m.m. kan det även förekomma fall där nivåerna inomhus under vissa tidpunkter överstiger gällande riktvärden".

I förlängningen innebär detta att fastigheterna längs Strandvägen/Hamngatan/Storgatan kan komma att behöva sätta upp ett "vackert plank som ersätter befintligt plank ger insyns- och bullerskydd åt fastigheten utan att förta utsiktswärdet för gående". Denna formulering kommer från 'Tubberöd 1 :29 Ansökan om bygglov för plank' Diarienummer 2007-0636. Ansökan godkändes sedermera av samhällsbyggnadsförvaltningen och är numera uppsatt på fastigheten Tubberöd 1 :29 som är den byggnad (f.d sjöbod) som ligger i korsningen Strandvägen/Hamngatan/Storgatan

Kommentar: Trafikfrågor som är en konsekvens av planen har belysts och hanterats under planprocessen. När det gäller den generella trafiksituationen i Skärhamn finns ett uppdrag att under 2014 göra en utredning för Skärhamn.

15. TOFTENÄS 1:150

Synpunkter utbyggnad Malagaområdet

Bygg ut Skärhamn varsamt. Att bevara vårt unika skärgårdssamhälle borde vara ett av politikernas främsta ansvar. Ni politiker gör mig besviken när ni nu lägger fram planerna för Malgakajen och återigen kommer samma förslag som sist. Vi Skärhamnsbor har redan berättat att vi inte vill ha det så !!

Anpassa byggstilen till samhället i övrigt istället för att bygga en storstads skyline i Skärhamn. Naturen och miljön har vi bara till låns, vi skall förvalta den till kommande generationer.

Kommentar: Synpunkten noteras. Byggnadsutformningen har studerats under planprocessen och föreslagen utformning framgår av gestaltungsprogrammet. Det har godkänts i Samhällsbyggnadsnämnden och bedöms inte påverka kulturmiljön och landskapsbilden på ett sätt som inte är förenligt med ÄPBL 3 kap och MB 4 kap. I en detaljplan kan gestaltning ges en annan inriktning, beroende av förutsättningarna, än de generella riktlinjer som finns.

16. TUBBERÖD 1:311**MALLAGA-OMRÅDET Tjörns kommun**

**TOFTENÄS 1:15, 1:17, 1:31 samt del av 1:32 och
TUBBERÖD 1:1488**

Synpunkter på detaljplansförslag 2014.

- Området blir alldeles för exploaterat, med 80 lägenheter på den ytan. med tanke på trafiken och tillgängligheten med av och påfarter i området.
- Bebyggelsen - husen som kommer att byggas skall vara småhus skaliga och ha traditionellt skärgårdsstil.

Kommentar: Synpunkten noteras. Byggnadsutformningen har studerats under planprocessen och föreslagen utformning framgår av gestaltungsprogrammet. Det har godkänts i Samhällsbyggnadsnämnden och bedöms inte påverka kulturmiljön och landskapsbilden på ett sätt som inte är förenligt med ÄPBL 3 kap och MB 4 kap. I en detaljplan kan gestaltning ges en annan inriktning, beroende av förutsättningarna, än de generella riktlinjer som finns.

- Badföreningens och småbåtsområdet får ej säljas till byggnation, enligt Tubberöd och Toftenäs böndernas önskan, marken som de skänkte till detta ändamål badplats och båtplatser. Ingen har rätt att använda den till något annat.

Kommentar: Badplatsen ligger utanför planområdet.

- Badplatsen bör däremot rustas upp och säkras enl. EU-restriktioner/ regler, för att undvika olyckor.

Kommentar: Badplatsen ligger utanför planområdet och eventuella åtgärder regleras inte i detaljplanen.

- Varvsområdet har funnits i många år. Den kan ha medfört giftavlagringar i bottendementet. Prov bör tas vid och på varvsområdet och närbeläget vatten -snarast.

Kommentar: Åtgärder inom vattenområdet kommer att genomgå en tillståndsprövning för vattenverksamhet enligt miljöbalken. Den påverkan och konsekvenser som ovanstående medför har beskrivits i såväl MKB:n som tillhör vattenärendet som "plan-MKB:n". Under planarbetet har även sedimentanalyser utförts i anslutning till badviken. Analyserna har redovisats av Hydrogis AB i "Miljökonsekvensbeskrivning småbåtshamn inom fastigheterna Toftenäs 1:15 m fl" daterad 2010-01-05. Sedimentprover i den inre delen av viken visar på låga värden av miljögifter.

- Mallagaområdet består idag av 50 io sommarboende som kommunen inte får en enda skattekrona av - bara utgifter. Risken är stor att detta fortsätter med lyxiga boenden.

- Varför satsas det inte mera på familjer som åretruntboende, med en normal medelklass-standard lägenheter. Tjörn kommun behöver unga och familjebostäder så att inte alla flyttar från kommunen.

Kommentar: Planen möjliggör åretruntboende och ett varierat utbud av bostäder. Kommunen har inte möjlighet att styra över vem som får bo i de nya bostäderna.

- I planbeskrivningen visar gamla bilder som inte är intakta på Varvslipers-området.

Kommentar: Synpunkten noteras.

17. TOFTENÄS 1:151

Synpunkter angående utställning II, detaljplan för Toftenas 1:15, 1:17, 1:31 samt del av 1:32 och Tubberöd I :488, Malaga området, Tjörns kommun-normalt planförfarande.

Undertecknad är lagfaren ägare till fastigheten Toftenas 1 : 197, Havsporten och tillträdde fastigheten i januari 2009. Eftersom närmiljön förändras drastiskt av den planerade byggnationen inom kajområdet i Malaga, som ligger nedanför Havsporten vill vi framföra nedanstående synpunkter.

Bostadshuset som i planbeskrivningen benämns "övre kajhusen" intill berget sydväst om "cisternhuset planeras bli ett hus på +14,3 m och två hus på +16,8 m, vilket är för högt. Byggnaderna kommer att skjuta över den bakomliggande bergskanten, speciellt åt sydvästra sidan där berget kraftigt sluttar och där slänten tar vid. Havsporten II:s parkeringsplats ligger på +8-9 m.

Bostadshuset "nedre kajhusen" planerade att ligga framför ovan beskrivna bostadshus. Även dessa hus kommer att skjuta över bergs och slänthorisonten. Utöver högsta angivna höjder tillkommer ventilation, hisstoppar med överbyggnader och fallskydd. Förutom ökad höjd på bostadshuset så tillkommer störande ljud från ventilation och hisstoppar.

"Utformningen av området i sin helhet ses över när det gäller byggnaders placering och höjder. ambitionen är att byggnaderna i huvudsak ska följa konturen av bakomliggande terräng och aft större hänsyn skall tas till utblickar från bostadshus i Havsporten-området". Citat från kommunens kommentar till inkomna yttrandet om planförslaget

sommaren 2008.

Trots massiva protester på tidigare planförslag, är det fortfarande obetydliga förändringar som är gjorda på den nu presenterade detaljplanen.

Återigen vill vi framhålla att det planeras för en lägre bebyggelse på malaga kajen.

Kommentar: Höjder och våningsantal har, under planarbetet, studerats och minskats med avsikt att minimera påverkan på havsutsikten för boende inom bland annat Havsporten. En viss påverkan på befintligt boende i anslutning till exploateringsområdet är ofrånkomlig vid planering av ett markområde med havsnära läge.

18. TOFTENÄS 1:139

Yttrande detaljplan Malagakajen

Vi är sakägare enligt fastighetsförteckningen Toftenäs 1:139 och helårsboende på dess adress Källstängen 2047130 Skärhamn.

Vi har tidigare konstaterat att justeringar skett österut betr. placeringen av byggnaden "Hamnmagasinet" II BHK och att byggnaderna i vinkel söder om det vid den befintliga piren inte finns kvar utan blivit ersatt med sol- & badbrygga på planritningen upprättad 2010-02-01 och att ingen ny byggnad planeras på platsen enligt utställningshandling - utställning 2, plankarta upprättad 2013-11-28.

Under förutsättning att ingen ny förändring sker västerut har vi i det avseendet inget att erinra.

Vi hoppas bara att II BHK "Hamnmagasinet" kommer att få ett utseende som liknar andra i Skärhamn, t ex TBS nya kontorsbyggnad eller Athenes Magasin, sett från väster. Vi skulle då lättare ta till oss och t o m kanske kunna njuta av att titta på det eftersom byggnaden helt kommer att ersätta den utsikt som fanns när vi köpte huset våren 2002 över vattenspegel och himlen söderut.

Kommentar: Synpunkten noteras. Byggnadsutformningen har studerats under planprocessen och föreslagen utformning framgår av gestaltungsprogrammet. Det har godkänts i Samhällsbyggnadsnämnden och bedöms inte påverka kulturmiljön och landskapsbilden på ett sätt som inte är förenligt med ÄPBL 3 kap och MB 4 kap. I en detaljplan kan gestaltning ges en annan inriktning än de generella riktlinjer som finns när enskilda aktörer vill bygga nytt.

Byggnaden "Hamnmagasinet" II BHK kommer att byggas på mark som skall höjas med 2,8 meter. Detta torde innebära att tunga transporter till platsen samt bearbetning av fyllnadsmaterial kommer att ske som kan skapa rörelse och vibrationer i mark som påverkar vårt boningshus Toftenäs 1:139 och eventuellt skadar huset. Det kan och vill vi inte acceptera. Vad vi dessutom inte kan acceptera är att tunga och breda transporter kommer att ske på den smala vägen som går till och förbi söder om och tätt intill vårt hus.

Kommentar: Hur transporter till och från Malaga-området kommer att ske bestäms i projekteringskedet och löses av exploitören i samråd med bland annat vägföreningen. Viss störning under byggtiden är ofrånkomlig.

19. TOFTENÄS 1:150

Synpunkter Malaga-området från Toftenäs 1:150

Bygg, men bygg ut varsamt!
Bygg Bohuslänskt. Bevara vårt skärgårdssamhälle.

Kommentar: Synpunkten noteras. Byggnadsutformningen har studerats under planprocessen och att den föreslås att ges en utformning som avviker från den äldre bostadsbebyggelsen i Skärhamn är politiskt förankrat och bedöms inte påverka kulturmiljön och landskapsbilden på ett sätt som inte är förenligt med ÄPBL 3 kap och MB 4 kap. I en detaljplan kan gestaltning ges en annan inriktning, beroende av förutsättningarna, än de generella riktlinjer som finns.

Trafiksituationen måste lösas innan exploatering.

Kommentar: Trafikfrågor som är en konsekvens av planen har belysts och hanterats under planprocessen. När det gäller den generella trafiksituationen i Skärhamn finns ett uppdrag att under 2014 göra en utredning finns uppdrag att genomföra en trafikutredning för Skärhamn.

Ta bort övre våningsplan även på västsidan och dela upp radhusen med luckor.

Kommentar: Höjder och våningsantal har, under planarbetet, studerats och minskats med avsikt att minimera påverkan på havsutsikten för boende inom bland annat Havsporten. Både radhus och parhus på västsidan har släpp mellan huskropparna.

Det blir inte många fastboenden, se Havsporten, där klart över hälften är sommarbostäder.

Kommentar: Planen möjliggör åretruntboende och ett varierat utbud av bostäder. Kommunen har inte möjlighet att styra över vem som får bo i de nya bostäderna.

Vattenkvaliteten blir sämre vid Tubbebadet med en så stor småbåtshamn.

Kommentar: Vattenkvalitet och eventuell påverkan av denna vid en utbyggnad av småbåtshamnen har beskrivits i bl a miljökonsekvensbeskrivningen tillhörande prövningen av småbåtshamnen. Utförandet av småbåtshamnen, andra anläggningar som berör vattenområdet och frågan om vattenkvalitet kommer att ingå som delar i miljöprövningen.

20. TOFTENÄS 1:151

Till Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Synpunkter på förslaget till Planbeskrivning för Toftenäs 1:15, 1:17, 1:31 samt del av 1:32 och Tubberöd 1:488, Malagaområdet, Tjörns kommun.

Vissa förbättringar har skett under arbetets gång men fortfarande finns många frågetecken.

Med hänsyn till miljön i Prosteviken verkar det helt fel att låta trevånings radhus torna upp sig närmast kajkanten. Här skall besökande fartyg kunna läggas utanför den nya

småbåtshamnen, det är viktigt att man håller bebyggelsen närmast kajen låg. I planen anges att det understa planet är till för bilen, nu finns det gott om parkeringsplatser i närheten som bör kunna rymma radhusens bilar. Då får man ner höjden på radhusen till två-vånings hus så som i Havsporten. Detta kommer att ge ett mycket bättre intryck från sjösidan och från Hamngatan av bebyggelsen på Malagaområdet.

I planen påpekas på flera ställen att man tagit stor hänsyn till bebyggelsen på Havsporten och på Strandvägen, här finns en möjlighet att ta ännu mer hänsyn till den bebyggelse som redan existerar.

Kommentar: Höjder och våningsantal har, under planarbetet, studerats och minskats med avsikt att minimera påverkan på havsutsikten för boende inom bland annat Havsporten. En viss påverkan på befintligt boende i anslutning till exploateringsområdet är ofrånkomlig vid planering av ett markområde med havsnära läge. Under detaljplaneprocessens gång har höjderna minskats och anpassats till omgivningen.

21. TOFTENÄS 1:65,1:71, 1:58 OCH 1:50

Överklagande detaljplan för Malaga, Toftenäs 1:31, 1:15, 1:17 samt 1:488 (1:366) samt 1:32.

Kommentar: Detaljplanen kan överklagas efter antagande i kommunfullmäktige/byggnadsnämnd. Kommunens beslut att anta detaljplanen överklagas till Länsstyrelsen. Endast sakägare som har lämnat skriftliga synpunkter tidigast i detaljplaneprocessen kan överklaga.

Vi vill få provat om övergångsreglerna i äldre plan och bygglagen som omfattar antagna planer även gäller för planer som blivit upphävda efter att ny lagstiftning inträtt.

Kommentar: Enligt Plan- och bygglag (2010:900) gäller följande övergångsbestämmelser” 2. Äldre föreskrifter ska fortfarande gälla för mål och ärenden som har påbörjats före den 2 maj 2011 och mål och ärenden som avser överklagande av beslut i ett sådant mål eller ärende till dess målet eller ärendet är slutligt avgjort.”

Vi ställer oss frågande till att kommunen hänvisar till Länsstyrelsen och Länsstyrelsen hänvisar till kommunen. I bland annat utformningen där kommunen hänvisar till ÖP 2003. I den finns inget "om provokativt utstickande" utformning. Inte heller ingår detta i anpassningskraven i ÄPBL. Vi vill ha svar från kommunen när det gäller frågor som avser det den ansvarar för. Frågan blir då varför kommunen frångår sina egna principer i detta planärende om byggnaders traditionella utformning?

Kommentar: Synpunkten noteras. Byggnadsutformningen har studerats under hela planprocessen och att den föreslås att ges en utformning som avviker från den äldre bostadsbebyggelsen i Skärhamn är politiskt förankrat och bedöms inte påverka kulturmiljön och landskapsbilden på ett sätt som inte är förenligt med ÄPBL 3 kap och

MB 4 kap. I en detaljplan kan gestaltning ges en annan inriktning än de generella riktlinjer som finns när enskilda aktörer vill bygga nytt.

Sammanställningen i samrådsredogörelsen av våra synpunkter innehåller felaktigheter om sådana uppgifter som ligger inom kommunens möjlighet att fastställa. Kommunen använder sig trots detta hellre av "bedömningar" om hur långt våra fastigheter ligger från föreslagen båthamn. Kommunen "bedömer" ljudet från båttrafik och mastslammer och att det inte kommer att påverka i sådan grad att det inte kan accepteras. Vi ställer då frågan med utgångspunkt från miljökonsekvensbeskrivningen. Till vilken grupp hör vi i våra fastigheter till, de som ser det som ett pittoreskt inslag eller de som finner ljudet påtagligt störande? Kommunen tar inte hänsyn till ljudets förflyttning i höjd och spridning ej heller till den förhärskande vindriktning våra fastigheter befinner sig i. Vi ligger inte i samma vindriktning som Havsporten i förhållande till planområdet. Alltså stämmer inte dessa angivelser för oss. Vi gör ett påpekande om att fastigheterna inte heller ligger i linje med varandra. Vi vill att högsta godtagbara bullernivå fastställs i planbestämmelse genom en bullerkarta för fastigheterna 1:50, 1:65, 1:71 och 1:58 avseende anläggning av ny båthamn. 1993 planbestämde kommunen att inte anlägga en båthamn för att det kunde störa kringliggande fastigheter. Vid detta tillfälle var det fråga om 50 st. båtplatser. Idag när vi vet hur påtagligt ljud kan skada, då genererar kommunen sig inte för att medverka till att anlägga en båthamn med 150 båtplatser. Vi ifrågasätter också att de "bullerdämpande byggnaderna" mot bebyggelsen åt NV byggs av 1:17 men inget åt öster där de två villor skall byggas av ägaren till 1:17. Det ligger mycket nära "slipen".

Kommentar: Utförandet av småbåtshamnen och vilken påverkan den har på närmiljön kommer att ingå som delar i miljöprövningen.

Med anledning av genomförd bullerutredning så har den sydligaste av tomterna på Toftenäs 1:17 försetts med planbestämmelse som innebär att störningsskydd mot buller ska finnas (m_1), som reducerar bullernivån utomhus invid husfasad till 45 dBA ekvivalentnivå.

De "bullerdämpande byggnaderna" som byggs för att skärma av bebyggelsen åt NV avser att skärma av bullret från "Slipen" gentemot den planerade nya bebyggelsen i delar av detaljplaneområdet. "Slipen" och fastigheterna Toftenäs 1:50, 1:65, 1:71 och 1:58 är befintliga och omfattas inte av åtgärderna i detaljplanen.

Vi har klagat på att kommunen stödjer enskilda näringsidkare genom att billigt avyttra mark och vattenområde för ekonomisk utveckling av exploatörernas fastigheter. Vi har också blivit fråntagna rätten att köra upp till "utsiktspunkten" på den väg som haft servitut för allmänhetens räkning. Fastigheten på 1:17 har redan, utan rådighet över marken, med kommunens goda minne, stängt av området och börjat fylla för kommande husbyggen ingående i denna plan. Att avhända sig mark- och vattenområde, i delvis strandskyddat område i en kustkommun kommer starkt att begränsa kommunens framtida utveckling. Samma fastighet har också bedrivit slip- och varvsverksamhet sedan 1905. Vi har ifrågasatt att, kommunen medverkar till risk för spridning av miljögifter som inte är inventerade. I detta fall använder sig kommunen av ordexercis för att fortsätta driva bostadsbyggandet på fastigheten 1:17 enbart för att undvika att

behöva sanera. Att sedan tillåta att någon/några bosätter sig några få meter från en slip utan att ifrågasätta olycksrisker och hälsa är också en fråga som vi vill ha svar på. Planen medger en omvandling från verksamheter till bostäder i alla befintliga byggnader. Detta gäller även 1:17. När det gäller saneringen för fastigheterna 1:15 och 1:31 hänvisar kommunen till sin egen miljöförvaltning. Vi vill att det införs en planbestämmelse om hur förgiftade massor skall tas om hand eller önskar få ärendet avgjort i domstol. Vi anser annars att det finns risk för att kommunen tar för lättvindigt på miljöfrågor av så allvarlig karaktär av ekonomiska skäl. Varför skall 1:17 ha två vägar till sin fastighet speciellt nu när de får en väg till området vid "parkeringshuset". Kommunens försäljning av marken där de nu har servitut (gamla tillfarten) bör fortsättningsvis vara i kommunal ägo för lätt tillträde för allmänheten. Vi anser inte att kommunen skall avyttra denna mark till 1:17.

Kommentar: Synpunkterna är noterade. Den mark som föreslås bli såld till ägaren av Toftenäs 1:17 ligger i anslutning till denna fastighet och intill den väg som fastighetsägaren redan idag har servitut på. Vägen bedöms utgöra en tydlig och funktionell gräns mot badområdet. Befintlig väg och ytterligare ett område om ca 12 meter har tillförts varvsverksamheten efter utställningen. Övervägande del av de två föreslagna bostadstomterna tillhör således redan Toftenäs 1:17. Avtal om köp, köpesumma mm har reglerats i ingånget exploateringsavtal.

Byggrätterna på 1:17 tillåter E (Teknisk anläggning, pumpstation, transformator) och J (småindustri, Mekanisk verkstad och reparationsvarv.). Således medges ej bostadsändamål.

Planförslaget innehåller en planbestämmelse innebärande att byggnadsarbeten inte får påbörjas innan det är säkerställt att förorenad mark har borttagits i nödvändig omfattning enligt generella riktvärden för förorenad mark (Naturvårdsverket 2008) eller platsspecifika riktvärden framtagna för att säkerställa skydd för människors hälsa och miljö.

Kommunen har ansökt om upphävande av strandskydd hos Länsstyrelsen. Större delen av planområdet saknar redan idag strandskydd eftersom det upphävdes i samband med befintlig detaljplans tillkommande.

Badviken, vår absoluta värdepunkt, utranteras till att i bästa möjliga fall bli en plaskdamm. Planen medger att vatten skall hämta vatten flera hundra meter ut för att hålla badet tjänligt. Länsstyrelsen har haft synpunkter på detta förfarande. Vi håller med om detta. En naturlig badvik inne i ett samhälle måste ju idag vara helt unikt. Kostnaderna för driften skall skattebetalarna stå för. Hur har man tänkt förhålla sig till att hålla tjänligt vatten utanför avspärningen där hopptornet finns? Vilka kostnader kommer att belasta kommunen i denna del av planen?

Kommentar: Badplatsen ligger utanför planområdet och eventuella åtgärder regleras inte i detaljplanen. Åtgärder inom vattenområdet kommer att genomgå en tillståndsprovning för vattenverksamhet enligt miljöbalken. Där kommer konsekvenser av småbåtshamnens anläggande att beläggas.

Enligt de uppgifter vi har idag skall piren i sydväst byggas för att stoppa vattenomsättningen i fjorden. Detta kan få allvarliga konsekvenser för hela

Skärhamnsområdet. Är detta utrett i konsekvensbeskrivningen? Till denna kommer ytterligare pirar att byggas längre ut med en ytterligare inskränkning av vattencirkulationen som följd. Redan idag kan man se hur vattnet påverkas av det myckna regnandet med stora utsläpp av färskvatten längst in i Skärhamns hamn samt därtill kommer olika verksamheters utsläpp. Vi vill ha en samlad konsekvensbeskrivning för framtida vattenkvalitet. Vi menar att kommunen inte kommer att nå de krav på miljökvalitetsnorm som ställs på "rent vatten".

Kommentar: Vattenkvaliteten och påverkan vid en utbyggnad av småbåtshamnen har beskrivits i bl a miljökonsekvensbeskrivningen tillhörande prövningen av småbåtshamnen. Utförandet av småbåtshamnen, andra anläggningar som berör vattenområdet och frågan om vattenkvalitet kommer att ingå som delar i miljöprövningen.

Planen medger också att kommunen skall stå för byggandet även pir tillika med underhåll av denna. Vad kommer detta att kosta oss? Detta skall ställas i relation till kommunens faktiska inkomster /överskott.

Kommentar: Exploatören är ansvarig för anläggande och underhåll av de två nord-sydliga pirarna. Planen medger anläggande av den yttersta öst-västliga piren (V2) om kommunen önskar men det finns inget krav att den ska anläggas. Kommunen har därmed säkrat möjligheten att kunna anlägga anläggningsplats för större fartyg i framtiden, om behov finns.

I trafikutredningen finns ett antal punkter som vi ställer oss frågande till. Den viktigaste frågan av dessa, är löftet sedan 15 år tillbaka om att få en vägtrafiklösning . Hur ser vägtrafiklösningen ut? Vi ser att museet Oceanum fortfarande ligger kvar och påverkar med sina 100.000 besökare på samma vägsträcka. Vi vet att ytterligare planområde, Kollung och Dunkavlemyren, kommer att generera ökad trafik. Sagahuset, den gamla biografen, skall utvecklas till ett Kulturhus och även detta kommer att påverka samma vägsträckor. Vi anser att en samlad analys skulle ge verkligt underlag för beslut. Hamngatans buller är inte beräknad på gällande fartbegränsning.

Kommentar: Trafikfrågor som är en konsekvens av planen har belysts och hanterats under planprocessen. När det gäller den generella trafiksituationen i Skärhamn finns ett uppdrag att under 2014 göra en utredning för Skärhamn.

Planen har ändrat verksamheterna från boende till verksamhet och hotell i viss utsträckning. Vad vi kan se är inte beräkningsgrunderna i personekvivalenter uppdaterade för de förändrade verksamheterna. Hur blir dessa nu?

Kommentar: Förväntad bullernivå ligger inom gällande gränsvärden.

Vi anser att kommunens ställning för exploatören, den enskilde näringsidkaren, jämfört mot oss boende runt planområdet, det allmänna, har alltför stor tyngd.

Kommentar: Synpunkten noteras.

Vi kan också se att handlingarna inte stämmer överens. Illustrationsritningen är obsolet.

Kommentar: Den redovisade placeringen på illustrationskartan är inte fastlagd utan styrs av de redovisade byggrätterna på plankartan. Illustrationsplanen kommer att rättas upp och bostäder ersätts av Kontor och hotell för cisternen..

Vi vill också ifrågasätta att det saknas ett gestaltungsprogram så utformat att vi själva kan avgöra hur vi påverkas. Kommunen har vid flera tillfällen "bedömt" alltför många frågor avseende undertecknades fastigheter. Kommunen har inte kunnat visa att någon av dessa frågor har förankring i verkligheten. Vi är tydliga med att den skall vara så utformad att vi kan fastställa höjder och vinklar i förhållande till våra fastigheter. Vi anser att plan handlingen inte följer plan- och bygglagens krav. Ett av avtal för utbyte av kran, byggnadsverk, saknar bestämmelser i planen. Hur hög och bred skall den bli? Dessutom är avtalet inte underskrivet av båda parter vilket skälvt klart då inte är giltigt.

Kommentar: För detaljplaneområdet finns ett gestaltungsprogram som är godkänt av Samhällsbyggnadsnämnden. Detaljplaner reglerar markanvändningen i planen. Ett eventuellt avtal mellan exploatör och verksamhet regleras utanför detaljplaneprocessen.

Vi anser också att när Culture Planning är antaget som ett instrument att öka det demokratiska inflytandet skulle detta varit lämpligt även på denna plan. Culture Planning antogs i alla nämnder och styrelser 2009.

Kommentar: Synpunkten noteras. Planen hade sitt första samråd 2008 och Cultural Planning används mycket tidigt i detaljplaneprocessen. Beslut om att använda metoden togs i kommunfullmäktige 2009.

Vi avser att, vid antagande av detaljplanen i kommunfullmäktige, utveckla vår talan och vidhåller alla de synpunkter vi tidigare anfört och som kommunen av olika anledningar inte bemött vare sig som myndighetsutövare eller med den information som faktiskt finns.

Kommentar: Detaljplanen kan överklagas efter antagande i kommunfullmäktige. Kommunens beslut att anta detaljplanen överklagas till Länsstyrelsen. Endast sakägare som har lämnat skriftliga synpunkter tidigare i detaljplaneprocessen kan överklaga.

Vi vill inte bli fråntagna hela vår utsikt där till och med horisontlinjen försvinner. Vi vill att husen på fastigheten 1:17 inte skall få byggas. Lamellhusen som är 15,8m skall sänkas till 13,3m avser de närmast vattnet. Vi kommer att ställa skadeståndskrav för värdeminskning av våra fastigheter.

Kommentar: Höjder och våningsantal har, under planarbetet, studerats och minskats med avsikt att minimera påverkan på havsutsikten för boende inom bland annat Havsporten. En viss påverkan på befintligt boende i anslutning till

exploateringsområdet är ofrånkomlig vid planering av ett markområde med havsnära läge.

22. TOFTENÄS 1:193

Synpunkter på detaljplan 3 för Toftenäs 1:15, 1:17, 1:31 samt del av 1:32 och Tubberöd 1:488, Malagaområdet

Vi är fastighetsägare/boende på fastigheten **Toftenäs 1:193** med adress Mellanbergsvägen II och är därmed direkt sakägare. Fastigheten som ligger i direkt anslutning till Malagaområdet kommer i betydande omfattning att påverkas om detaljplaneförslaget genomförs. Vi vill därför lämna följande synpunkter på detaljplanen.

Vi är positiva till byggnation på Malaga-området och vi delar de flestas uppfattning att det är bra för oss boende i Skärhamn, men;

Vad vi inte förstår eller accepterar är att kommunen trots alla formuleringar i PBL, MB och inte minst kommunens egna formuleringar i ÖP03, Tätortsstudie Skärhamn, Kommunens kulturminnesvårdsprogram, skriften "ditt hus på Tjöm" m.fl., framhärdar och avlägger ytterligare ett förslag till utformning av byggnation som inte harmoniserar med övrig bebyggelse i Skärhamn.

Detta är uppenbarligen det tredje eller fjärde förslaget där kommunen gör försök till att driva igenom ett förslag till byggnation helt emot ovan nämnda dokument samt inte minst folkviljan. För oss är detta helt obegripligt och oacceptabelt.

Som exempel kan nämnas att på förfrågan från Tjörns kommun skriver Länsstyrelsen i ett yttrande följande:

"Landskapsbilden och kulturmiljön

... Bestämmelserna i 4 kap i miljöbalken innebär att området, liksom hela Tjörn, är av riksintresse och ska behandlas varsamt. Länsstyrelsen anser att det ur etisk synvinkel är viktigt att anpassa ny bebyggelse utformas så att den på bästa möjliga sätt passa in i sin omgivning. I gällande översiktsplan anges också att ny bebyggelse ska anpassas genom storlek, form av materialval till angränsande bebyggelse och bebyggelsestraditionen på Tjörn. I det gestaltungsprogram som upprättats av White föreslås byggnader utformas på ett sätt som helt saknar förankring i de lokala byggnadsförutsättningarna. Malagaområdet ligger strax utanför det kommunala bevarandeområdet Skärhamn men har ett exponerat och centralt läge vid infarten till samhället. Bebyggelsen som presenteras i förslaget kommer att ge samhället ett helt annat intryck.

Kommunens kulturmiljöprogram anger att centrum av Skärhamn har en tät, homogen och mycket intressant och typisk bebyggelse.

Tjörns kommuns kommentar är enbart att "synpunkterna har noterats och vidare att

bebyggelsen föreslås ges en utformning som avviker från den äldre bostadsbebyggelsen i Skärhamn och har förankrats politiskt och bedöms inte påverka kulturmiljön och landskapsbilden på ett sätt som inte är förenligt med PBL 3 kap och MB 4 kap. "

Samhällsbyggnadsförvaltning delar inte sin tillsynsmyndighet Länsstyrelsens uppfattning om hur plan- och bygglagen och miljöbalken ska tillämpas i detta fall utan gör den egensinnade bedömningen att landskapsbilden och kulturmiljön tål ett formspråk med ett område i huvudsak bestående av stora, höga, tätt packade huskroppar, helt främmande i kustsamhällets Skärhamns bästa läge.

Kommentar: Synpunkten noteras. Byggnadsutformningen har studerats under planprocessen och föreslagen utformning framgår av gestaltningsprogrammet. Det har godkänts i Samhällsbyggnadsnämnden och bedöms inte påverka kulturmiljön och landskapsbilden på ett sätt som inte är förenligt med ÄPBL 3 kap och MB 4 kap. I en detaljplan kan gestaltning ges en annan inriktning än de generella riktlinjer som finns när enskilda aktörer vill bygga nytt.

Byggnaderna följer heller inte konturen av bakomliggande terräng utan de sticker upp metervis ovanför den. Skärhamn är ett samhälle som satsar på besöksnäring och inflyttning av helårsboende. Genomförs detta detaljplaneförslaget kommer landskapsbilden och kulturmiljön under generationer framåt att ha förlorat den karaktär som invånarna i Skärhamn vill ha i sitt samhälle - se över 1 000 yttringar i ett samhälle med 3 500 invånare.

Kommentar: Höjder och våningsantal har, under planarbetet, studerats och minskats med avsikt att minimera påverkan på havsutsikten för boende inom bland annat Havsporten. En viss påverkan på befintligt boende i anslutning till exploateringsområdet är ofrånkomlig vid planering av ett markområde med havsnära läge.

Vi anser följande:

- Vi ställer oss positiva till en byggnation på Malagaområdet!
- Vi ställer oss positiva till anläggning av båthamn för fritidsbåtar, detta hör skärgårdsmiljön till!
- Tillåt ingen del av husen att vara högre än bakomliggande bergkant samt inte vara högre än 2,5 plan samt att byggnaderna skall följa den nuvarande bergskammen i underkant.

Kommentar: Se kommentar ovan.

- Bebygg Malagaområdet med terrasserade hus, som har sin högsta del mot bergskanten och som terrasseras ner mot vattnet.
- Nybyggnationen skall smälta in i övrig befintlig bebyggelse eftersom nybyggnationen i det planerade området bör anpassas på så sätt att det står i samklang med

Skärgårdsmiljön och ambitionen att värna denna miljö även för framtida generationer.

- Inga platta tak, endast sadeltak med taklutning mellan 30-35 grader helt enligt kommunens anvisningar i skriften "Ditt hus på Tjörn".
- Oljecisternen finns redan på plats men det betyder enligt vår uppfattning inte att man skall sätta upp byggnad med samma höjd och form som minnesmärke över en svunnen tid. Detta är för oss inte acceptabel och knappast att betrakta som en bebyggelse som passar i sin omgivning.
- Hela den planerade bebyggelsen på Malagakajen kommer att uppfattas som en mur som inte hör hemma i skärgårdsmiljön. Utformning av byggnader och fasadmaterialet borde harmonisera med bohuslänsk byggtradition. Varför följer man inte Plan- och byggnadslagets olika kapitel? Gäller främst 3 kap. Krav på byggnader m.m.
- Bevarandet av skärgårdsmiljön måste vara av riksintresse både för oss boende och tjänstemännen på Tjörns kommun samt även styrande politiker! Det är väldigt tydligt att man inte heller följer kommunens egna intentioner "Malagaområdet bör utformas för att harmonisera med karaktären i Skärhamns hamnmiljöer"
- Att förfula Skärhamn är knappast av intresse för oss boende och Länsstyrelsen har klara riktlinjer vad som gäller och uttalat följande enligt ovan "ur etisk synvinkel är det viktigt att anpassa ny bebyggelse till omgivningen" .

Kommentar: Se kommentar ovan.

- Att bygga enligt det framlagd förslaget får till konsekvens att Skärgårdsidyllen förfulas genom stadsliknande bebyggelse i form av höga hus som kommer att bilda en mur sett från Havsporten 1 och 2 och därmed även ta bort all utsikt mot samhället och havet. Vi finner det anmärkningsvärt att man ej ifrån plankontoret, ej har bevakat befintliga boende/fastighetsägares intresse för utsikt. Detta måste väl anses som en självklar ledstjärna i stadsplaneringen enligt PBL. Just utsikten/vyn var ju hela tiden en stark argumentation och en röd tråd i Havsportens/NCCs projekt. Med utställt planförslag är det väldigt tydligt att man inte bevakar befintliga fastighetsägare/boende intressen gällande utsikt. Det finns en tydlig överdrift i höjden av liggande förslag samt att man överdriver byggnadsytan ut i vattnet. Denna överdrift i att skapa kvadratmeter/bärighet i projekt påverkar de redan boende/fastighetsägare negativt. I princip försvinner all havsutsikt. Detta kan ju inte vara rimligt! !

Ödesfrågan i Skärhamn

Malagaområdet är ett av Skärhamns mest attraktiva områden. Det utgör också en stor och central del av Skärhamns centrum, helt i blickfånget för besöksströmmen. Utformningen av Malaga är en ödesfråga, en av Tjörns samhällsbyggnadsfunktionens allra viktigaste uppgifter under de senaste decennierna. Den måste förvaltas med största skicklighet och stor samhällelig förankring. Några enstaka tjänstemän och en handfull förtroendevalda politiker får inte på diffusa grunder tillåtas ignorera ett stort medborgerligt motstånd mot den föreslagna detaljplanen.

Det är möjligt att exploatera Malagaområdet också med flerbostadshus så att kustsamhället Skärhamn utvecklas på ett önskat sätt, att riksintressen respekteras och redan boendes intressen tillvaratas. Områdets särskilda topografi med en stor plan yta i sjöläge och med bakomliggande stupande bergskant skapar ljuvliga arkitektoniska möjligheter och utmaningar.

Tjörns kommuns samhällsbyggnadsfunktion måste identifiera och tillvarata sådana möjligheter också för sin kommun och den kan bara fatta sitt slutliga detaljplanebeslut en enda gång. När byggnation på området är genomförd är den det för lång framtid. Den kommer att stå där ett halvsekel eller mer och på ett uttalat sätt sätta sin prägel på Skärhamn.

Kommentar: Synpunkter noteras.

23. TOFTENÄS 1:186

Angående utställningen av "Malagaplanen"

Som ägare av Toftenäs 1:186 och sakägare vill vi yttra oss angående Malagaplanen. Vi noterar med förvåning att det är i princip samma plan som nu ställs ut igen. Mycket har hänt sedan den tidigare planen upprättades och upphävdes. Oceanum på sagaområdet blev inte av, UCT har lagts ner, Transatlantic har flyttat och planer för södra hamnen som inkluderar hotelletablering diskuteras. Detta för att nämna några större händelser som borde inneburit en större revidering av planarbetet över malagaområdet. Hur många kontor, parkeringsplatser samt hotellbäddar är relevant när södra hamnen med dess lättillgänglighet i infrastrukturen byggs ut?

Vidare har det genomförts en enkätundersökning hur vi tjörnbor vill se Tjörn utvecklas i framtiden. Hur har dessa synpunkter tagits tillvara? Vi kan inte finna något i planen där inkomna synpunkter från medborgarna inarbetats.

Vad händer med "cultural planning"? Är den företeelsen nedlagd?

Kommentar: Synpunkten noteras. Cultural planning är en metod för samhällsplanering som används i mycket tidiga skeden av arbetsprocessen. Detaljplaneprocessen påbörjades innan beslut att använda Cultural planing metoden fattades.

Vad har hänt med den kommunala likabehandlingsprincipen när vi boende körs över till förmån för utländska investerars intressen?

Kommentar: Hanteringen av planförslaget har skett enligt gällande lagstiftning och synpunkter har inhämtats från sakägare och övriga berörda vid två samrådstillfällen och två utställningar. Synpunkterna har efter hand hanterats i planarbetet där för- och nackdelar noggrant vägts samman för att slutligen mynna ut i nu liggande förslag.

Vi blir också mycket frågande till den arkitektoniska utformningen av området med sina brutala betongkolosser där man t o m lyckats få in ett parkeringshus i fyra plan mitt inne i den bohuslänska kulturskatten. Än mer beklämd blir man när man läser motiveringen till detta övergrepp, "man vill knyta an till den tidigare hamnverksamheten" Hur historielös får man tillåta sig att vara? Sanningen är ju att det inte förekommit någon hamnverksamhet av betydelse på malagaområdet. Energikrisen 1973-74 satte ju effektivt stopp för detta. Oljecisternen som på något sätt pekas ut som ett monument över oljehantering, lär enligt uppgift aldrig blivit använd.

Det mest historiskt signifikant intressanta som skett i området torde vara verksamheten i kontorshuset där omfattande kreativ skatteplanering ägde rum. Resultatet av denna verksamhet innebar bolagskonkurser och personliga konkurser med skulder till staten på miljardbelopp som följde.

Är det denna verksamhet som åsyftas när man vill "knyta an till tidigare verksamhet"?

Vi kan från vår sida inte göra annat än underkänna hela planens ide och utformning För att sammanfatta med fyra ord: Gör om gör rätt!

Kommentar: Synpunkten noteras. Byggnadsutformningen har studerats under planprocessen och föreslagen utformning framgår av gestaltungsprogrammet. Det har godkänts i Samhällsbyggnadsnämnden och bedöms inte påverka kulturmiljön och landskapsbilden på ett sätt som inte är förenligt med ÄPBL 3 kap och MB 4 kap. I en detaljplan kan gestaltning ges en annan inriktning, beroende av förutsättningarna, än de generella riktlinjer som finns.

24. TOFTENÄS 1:138

Detaljplan för Toftenäs 1:15, 1:17, 1:31 samt del av 1:32 och Tubberöd 1:488 Malagaområdet, Tjörns kommun

Vi ägare till fastigheten Toftenäs 1:138 får härmed framföra följande synpunkter på det detaljplaneförslag som vi har mottagit.

Först och främst - Vi är inte emot bebyggelse på Malagaområdet och vi är inte emot fortsatt varsverksamhet inom området. Detta är ju nu snart den enda kvarvarande sjöfartsnäring som vi har kvar i Skärhamn.

Tjörns byggnadsnämnd och Tjörns kulturnämnd gav för ett antal år sedan ut en skrift med namn "Ditt hus på Tjörn". Där står bland annat:

"Att ditt hus skall bli vackert och passa ihop med husen i trakten"

"Ett hus som smälter väl in i omgivningen fyller betraktaren med glädje och välbehag"

Det förslag vi mottagit stämmer inte in och kan inte uppfylla kraven enligt miljökonsekvensbeskrivning för Kulturmiljö och landskapsbild.

Förslaget är en arkitektonisk katastrof och en lekstuga för "wannabees". Vi kan inte förstå hur samhällsbyggnadsnämndens avfärdar kommentaren från länsstyrelsens synpunkter att landskapsbilden samt natur och kulturvärden på platsen och området omfattas av bestämmelserna i Miljöbalkens 4 kapitel. Bebyggelsen som presenteras i förslaget kommer att ge samhället ett helt annat intryck.

Byggnadstyp påminner mer om ett antal transformator stationer än en bebyggelse i ett kustsamhälle.

Kommentar: Byggnadsutformningen har studerats under planprocessen och föreslagen utformning framgår av gestaltungsprogrammet. Det har godkänts i Samhällsbyggnadsnämnden och bedöms inte påverka kulturmiljön och landskapsbilden på ett sätt som inte är förenligt med ÄPBL 3 kap och MB 4 kap. I en detaljplan kan gestaltning ges en annan inriktning, beroende av förutsättningarna, än de generella riktlinjer som finns.

Planbeskrivningen sidan 42 - Det kan inte finnas något alternativ på pir med raka vertikala betong sidor utan vågbrytande funktion. Detta skulle med förföra stora olägenheter för vattnet utanför sydsidan på havsporten och starkt försvåra utnyttjandet av den "daghamn" som finns i området.

Kommentar: När det gäller tekniska lösningar har dessa inte lästs utan kommer att behandlas vid tillståndsbedömning för vattenverksamhet, enligt Miljöbalken, tillsammans med övriga frågor kring anläggande av småbåtshamn.

25. TOFTENÄS 1:17

Refererande till vårt tidigare möte och samtal idag ber jag Er bekräfta att kommunen står fast vid det pris som avtalats, 497272 kr, för den marköverlåtelse som

enligt detaljplanen skall övertas av Toftenäs 1 : 17 från Toftenäs 1 :32.

Detta berör även den del av vägens västra vändplan som idag ingår under den tidigare överenskommelsen för vår anslutningsväg.

Kommentar: Mark- och exploateringsavdelningen hanterar frågor kring marköverlåtelser.

Vidare har Skärhamns Slip & Mekaniska Verkstad AB ansökt om tillstånd att fylla ut viss del över norra slipen (i praktiken breddas befintlig kaj). Detta som nämndes på vårt möte sändes in till Länsstyrelsen på försommaren 2012, på kommunens anmodan, men vi har fortfarande inte hört från dem.

Denna utfyllnad skapar bättre arbetsförhållanden med plats för spolplatta i anslutning till den lokal som skall byggas i bullerdämpande syfte.

Vi förutsätter att denna ändring som sökts i befintlig plan kan överföras till den nya planen.

Kommentar: Ansökningar kring åtgärder i vattenområden hanteras av Länsstyrelsen och kommunen hänvisar därför Skärhamns Slip & Mekaniska Verkstad AB vidare i denna fråga.

Om dessa frågor uppfylles samt att exploatören för Toftenäs 1 :15, 1 :32 uppfyller det avtal som upprättats oss emellan avseende bullerfrämjande åtgärder har vi inget att erinra till planen.

Kommentar: Noteras.

26. TOFTENÄS 1:19

Uttalande från ägare till Toftenäs 1:19 med anledning av förslag till ändrad stadsplan för Malagaområdet.

Hej,

Vill ge vår åsikt kring exploatering av markområdet Malaga då vi bor i det så kallade berörda området. våra synpunkter är uppdelade i tre rubriker:

1. Generellt kring exploateringen
2. Trafiksituationen
3. Direkta beröringspunkter för vårt hus och tomt

Generellt kring exploateringen

Inledningsvis känner vi glädje för att Skärhamn ska bli ännu bättre och att Malaga ska användas för ett bra ändamål, bli snyggare och trevligare för alla. Kul.

Skärhamn är ett kustsamhälle med historik som fiskesamhälle. Byn har byggts genom tiderna på ett sätt där husen följer strand- och bergslinjer som ger lä åt varandra. Detta ger karaktären åt samhället vilket bör bevaras.

De nu föreslagna planerna har en annan inriktning. vi anser att det är väldigt viktigt att följa berglinjerna och inte låta husen sticka över dessa över huvud taget, även om de tagits ner från tidigare plan så bör de ytterligare minskas.

Den arkitektoniska stilen var redan 2010 i stor diskussion och en majoritet önskade att man i Skärhamn fortsätter så som man hittills gjort med ex. Akvarellmuseet med att skapa en modern unik bohuslänsk stil i färger och material som känns igen som traditionell och kustnära. Akvarellmuseet är ett mycket gott exempel. Det är ju det som

är unikt här, att vi är just ett kustsamhälle som bara finns i Bohuslän, det är det som ger charm och känsla som så tydligt kopplas till havet och historien. Vilket guldkorn det är till att göra en unik "egen" lösning istället för att bli ett slags "Eriksbergs wannabe" som man idag ser i var och varannan liten som stor till mellanstor ort. Vad vi ser rekommenderar Tjörns kommun just denna traditionella byggnadsstil på andra nybyggnationer och ytor på Tjörn (jmf röda träsoffor, röda trä soptunnor, gatuskyltar i traditionell stil mm) som kommunen står för, så varför gör man ett avsteg just här?

Kommentar: Synpunkten noteras. Byggnadsutformningen har studerats under planprocessen och föreslagen utformning framgår av gestaltningsprogrammet. Det har godkänts i Samhällsbyggnadsnämnden och bedöms inte påverka kulturmiljön och landskapsbilden på ett sätt som inte är förenligt med ÄPBL 3 kap och MB 4 kap. I en detaljplan kan gestaltning ges en annan inriktning, beroende av förutsättningarna, än de generella riktlinjer som finns.

Vi tycker fortfarande att projektet är för omfattande och ambitiöst. Troligtvis är det av ekonomiska skäl man vill optimera och på just på denna plätt "knö in" så många kvadratmeter som möjligt. Men nytt förslag upplever inte vi som förenligt med vad som är lagom, det blir för högt, för stort, för mycket. vi har förstått att man i Nodrevik nu räknat 40-50 tal bostäder är inte den summan rimlig även för Malaga?

Kommentar: Höjder och våningsantal har, under planarbetet, studerats och minskats med avsikt att minimera påverkan på havsutsikten för boende inom bland annat Havsporten. En viss påverkan på befintligt boende i anslutning till exploateringsområdet är ofrånkomlig vid planering av ett markområde med havsnära läge.

Tjörn är stort och visst finns så otroligt mycket mer mark att förlägga ytterligare bostäder och verksamheter till. Mark som kanske är mer lämpade utan stora markarbeten med förstärka, gräva ur och bygga under mark. Exakt vetenskapen om vad som finns i Malagamarken idag är, vad vi förstått, oviss om det behövs vidare sanering. Det låter oroväckande, dyrt, omständligt och miljöovänligt.

Kommentar: Planförslaget har försetts planbestämmelse innebärande att byggnadsarbeten inte får påbörjas innan det är säkerställt att förorenad mark har borttagits i nödvändig omfattning enligt generella riktvärden för förorenad mark (Naturvårdsverket 2008) eller platsspecifika riktvärden framtagna för att säkerställa skydd för människors hälsa och miljö.

Troligtvis har små hushåll och unga familjer större behov av lite billigare boende där de inte behöver konkurrera med rikare hyresgäster som gärna betalar extra för med havsutsikt, hiss, parkeringshus, båtplats och strandpromenad. vi rekommenderar att projektet minskas ner ytterligare.

Kommentar: Planen möjliggör åretruntboende och ett varierat utbud av bostäder. Kommunen har inte möjlighet att styra över vem som får bo i de nya bostäderna.

En tidsplan vore bra att infoga i förslaget så att vi berörda förstår och görs beredda på hur det kommer att påverka oss de närmaste 10 åren. Vi läser att exploitören kan tänka sig förädla badplatsen, hur och när görs detta? Tidigare nämndes lite vagt att byggnation ska göras på lämpliga arbetstider, kan vi få dessa definierade? Vad gäller sommartid då nyttjande av området och övrig trafik är som störts?

Kommentar: Planering av byggnationer sker i projekteringskedet. Det är exploitören i samråd med till exempel vägförening som ansvarar för detta.

Trafiken

Nästan alla kustsamhällen har idag trafikproblematik som de lokala politikerna kämpar med. Detta gäller ju även här och är inget nytt dilemma för Skärhamn. Som vi förstår kommer man arbeta vidare med just trafiken framöver vilket är mycket bra.

När man låter samhället växa måste man ta hemläxan först och skapa en lämplig infrastruktur för den ökade trafiken. I underlagen vi har fått hemskickade står att man idag inte vet hur man ska lösa trafiken, detta gör oss mycket oroliga.

Kommentar: När det gäller den generella trafiksituationen i Skärhamn finns ett uppdrag att under 2014 göra en utredning för Skärhamn.

Hur ska man frakta allt byggmaterial? Det nämns att viss del kan transporteras sjövägen, men hur är den fördelningen 10% via sjövägen, 90% på lastbil? Det vill vi gärna få veta först innan man klubbar ett beslut. För hur kan man dubblera trafiken utan att ha planerat detta i detalj i förväg? Varför är det så bråttom med att rusa in i ett omfattande exploateringsprojekt utan att ha löst prioriteringar för infrastruktur?

Kommentar: Hur transporter till och från Malaga-området kommer att ske fastläggs i projekteringskedet och löses av exploitören och bland annat vägföreningen i samförstånd.

Många orter har samma problematik där det inte finns plats att bredda och skapa bättre vägar, då har man valt att skapa ringlinjer, helt enkelt en infart och en annan utfart (jmf Fjällbacka). Visst kan detta ge längre bilvägar men det kanske är det som kan ge ett incitament till att välja bort bilen och ta cykeln eller den där lilla promenaden istället. Eller så kör man några hundra meter längre med sin bil. Detta kan vara en lösning även för Malaga. En infart och en utfart. Vad vi läser i underlaget så rekommenderar man inte någon ny väg över berget i norr och som vi förstår ingår inte denna bilväg nu i planförslaget, det är underligt för det är ju faktiskt en möjlig lösning, det skriver ni ju, bara man vill!

Kommentar: Se kommentar ovan, gällande trafikfrågor.

Vägen som passerar badplatsen har en skarp backe där de flesta bilar i uppførsbacken gasar på och orsakar buller och de i nedførsbacken kör väldigt fort. Dessutom finns en anslutande väg, Strandvägen. Här gäller det att alla trafikanter är extremt uppmärksamma, har låga farter. Om man gjorde denna väg enkelriktad kommer man förenkla för alla. Om man dessutom smalnar av vägen genom att göra en bred gång- och

cykelväg bredvid kommer farterna naturligt att sänkas, bred väg inbjuder till högre hastighet. Nu när ny gångväg ska byggas på västra sidan av Prosteviksvägen så ser det på planritningen ut som att den gamla gångvägen på östra sidan av vägen närmast 1:19 och 1:90 behålls. Det tycker vi är mycket bra och tar för givet att den behålls och önskar att den gör det, så att vägen inte ska breddas och på det viset locka till farthöjningar.

Kommentar: För att säkerställa trafiksäkerheten för fotgängare och cyklister kommer det att anläggas en gång- och cykelväg från Malagaområdet (Källstängen/Strandvägen) till korsningen Hamngatan/Storgatan/Strandvägen/.

En badplats är att likställa med en lekplats (skolornråde). Då just Tubbebadet har en skyddad och avgränsad strand är det många yngre barn som kommer hit. Många kommer gående ner för Strandvägen och ska korsa gatan "Prosteviksvägen". När barnen ser sin "lekplats" finns det risk att de tappar uppmärksamhet på trafiken. Med många fler besökare på badplatsen ökar också antalet risker för olyckor. Att skapa en enkelriktad väg här gör att man som trafikant kan hålla lite större uppmärksamhet på fotgängare och annan trafik då man inte behöver vara uppmärksam på mötande trafik i en brant backe med korsning och sväng.

Kommentar: Trafiksäkerheten vid Tubbebadet ska beaktas vid detaljprojekteringen av den nya gc-vägen (se Genomförandebeskrivningen).

I tidigare förslag har vi sett planer på en alternativ väg över berget i norr, denna ide bör absolut utvecklas!

Ser sedan i ett kritiskt perspektiv att långa släp med stora byggnadsdelar kan fastna i kurvorna i Skärhamn. Hur kan man säkra upp så att bussar och utryckningsfordon kan komma fram, det här gäller ju minst i en 10 års period. Så återigen är det **märkligt att man inte prioriterar infrastrukturen mer i ett sådant här mastodontprojekt.**

Direkta beröringspunkter för vårt hus och tomt

Vi störs redan idag av buller och vibrationer när tyngre trafik passerar på Prosteviksvägen, därav är vi mycket fundersamma till en fördubbling av trafiken även om planrapportens bullerbedömningar från 2009 säger att det kommer bli mindre förändringar.

Kommentar: Trafikfrågor som är en konsekvens av planen har belysts och hanterats under planprocessen. Räddningstjänsten har inget att erinra mot planen. Den planerade bebyggelsen ligger vid en gata som inte är en genomfartsgata och som har en hastighetsbegränsning på 30 km/tim. Kommunen har därför gjort bedömningen att planerad bebyggelse inte kommer att överskrida några gränsvärden. Kommunen hänvisar i övrigt till "Trafikteknisk PM Detaljplan för Malaga Skärhamn, Tjörns kommun" (rev 2009-12-09) när det gäller befintlig trafikbullerutredning.

Det är intressant att läsa att man är oroad för buller från varvet för de nya bostäderna och ska därför säkra upp med "bullerhus". Alla befintliga hus idag öster om varvet nås också av detta varvsbuller då det ofta är västliga vindar. En ny buller bedömning borde sammanräkna biltrafik med varvsbuller. vi önskar att en ny bullerbedömning bör göras

före det att exploatören kan dra igång. Om nya bedömningar ger annat resultat vem ska då ombesörja trafik/bullerplank, är det exploatören, Tjörns kommun, vägföreningen eller Trafikverket? Vem ska vi vända oss till i en sådan situation? Samma fråga vill vi få svar på gällande ev. sättningar i vårt hus i samband med vibrationer när tung trafik passerar och alla kommande sprängning görs? Och då bör vi ju vara med i formgivningen av dessa ev. skydd.

Kommentar: I de beräkningar som gjorts avseende buller från varvsverksamheten kommer bullernivåerna inte upp i de gränsvärden som föranleder uppförande av eventuella skyddsåtgärder mot Källstången. Ljudnivåerna påverkas bl a av varvets belägenhet väster om befintligt berg. Se rapport "Malaga, Skärhamn, varvsbuller" REAB, rapport 183 A-D.

Buller från varvets verksamhet är i huvudsak av momentan karaktär medan buller från biltrafiken i huvudsak är av ekvivalent (medelnivå) karaktär. De båda karaktärerna kan inte sammanvägas och bör därför utvärderas var för sig. Framräknade bullernivåer från vägtrafiken uppnår inte sådana värden att föranleder åtgärder vid Toftenäs 1:19.

I bullerberäkningar som utförts för vägtrafiken har trafikökningen som förorsakas av den föreslagna exploateringen på Malaga-kajen beräknats uppgå till 900 trafikrörelser/dygn.

När det gäller frågor om projekteringskedet se nedan.

Vi vill veta våra rättigheter och möjliga försäkringar för ev. sättningsskador och andra skador som kan orsakas i samband med byggnationen. Hur stäms dessa av och hur snabbt kan de åtgärdas? vi vill ju inte leva med ev. fel som uppstått p.g.a. byggnationen i 10 år. Kan man kräva kontroll och åtgärd på årlig basis, kan vi få ett kontrakt för en sådan försäkring, vem ger oss den?

Kommentar: Innan ev sprängningsarbeten påbörjas kommer besiktning att ske av närliggande byggnader. För att minimera olägenheterna för boende i Skärhamn under bygg- och anläggningstiden bör arbetena utföras dagtid under vardagar och tidpunkterna för framförallt tunga transporter, pålnings- och sprängningsarbeten regleras.

Genom att ytterligare begränsa nya planens omfattning med färre bostäder och verksamhetsytor så självklart blir ju trafikökningen och övriga störningar också lite mindre.

Två villor är nu planerade på berget ovanför varvet. Som vi utläser i planen blir detta 2 enplansvillor som inte ska störa bergslinjen. vi önskar att dessa placeras ner ytterligare lite mot norr på sidan av berget, för att bevara den naturliga bergslinjen från havet. Ev. för hög placering av dessa hus kan påverka mycket för ljus och kvällssol till vårt hus.

Kommentar: Byggrätterna i planen har utformats så att det finns möjlighet att lägga huvuddelen av byggnaderna i den norra slänten samtidigt som den även medger

en byggnation på bergsknallen och omgivande bergsplatå. Den redovisade placeringen på illustrationskartan är inte fastlagd utan styrs av de redovisade byggrätterna på plankartan.

Även om detta brev mest handlat om farhågor och oro ser vi mycket fram emot att man tar vara på Malagaområdet. En utveckling med varsam hand och med respekt för bevarandet av bergslinjer och den "egen" arkitektur som kopplas till kustsamhällen, historik och hav.

Lagom är bäst heter det ju, och vi har stora förhoppningar till att det är det som kommer tala när man fortsätter med planarbetet för Malaga.

Kommentar: Noteras.

27. TOFTENÄS 1:161

DETALJPLAN FÖR TOFTENÄS 1:15,1:17,1:31 SAMT DEL AV 1:32 och TUBBERÖD 1:488 MALAGAOMRÅDET, TJÖRNS KOMMUN.

Min hustru och jag får härmed framföra följande synpunkter på det detaljplanförslag som vi har mottagit.

Grundkarta Toftenäs 1:31 m.fl. Malaga

Efter besök och samtal med ansvarig personal på kommunen, gällande utställningen för Malaga samt besök på kommunens hemsida (foto över modell och ritningar), och dessutom försökt tolka det av kommunen utsända mtrl. anser vi att dessa uppgifter är motsägelsefulla, felaktiga samt missvisande.

Kommentar: Plankartan där användningen K_1 anges, på den runda byggrätten, är korrekt. På Illustrationsplanen ska "bostäder" ersättas med "kontor och hotell".

Radhusen i delområde 3 stämmer ej överens med modell och ritningar och följer ej som utlovats, befintliga fastigheter och marknivå. (se bif. 3-Dskisser). Radhusens höjd med hiss/ventilationsanordningar hamnar nära och i höjd med våra sovutrymmen och blir därmed en sanitär olägenhet, samt avskärmar oss helt från samhället Skärhamn.

Kommentar: Höjder och våningsantal har, under planarbetet, studerats och minskats med avsikt att minimera påverkan på havsutsikten för boende inom bland annat Havsporten. En viss påverkan på befintligt boende i anslutning till exploateringsområdet är ofrånkomlig vid planering av ett markområde med havsnära läge.

Ett avstånd på ca 30 m mellan bostadsbyggnader bedöms inte medföra att sanitär olägenhet uppstår på grund av hiss/ventilationsanordningar.

Vi kräver därför att vi får klarhet i dessa felaktigheter genom tex. att skalenlig modell visas så att vi och alla andra vet vad som i realiteten planeras och vad som kommer att

byggas.

Kommentar: Det finns möjlighet att ta del av en fysisk modell, i skala 1:1000 av planområdet. Den finns tillgänglig på Planavdelningen i Kommunhuset.

Att sänka planerade fastigheter inom Delområde 3 med 1 våningsplan löser dessa problem.

Kommentar: Höjder och våningsantal har, under planarbetet, studerats och minskats med avsikt att minimera påverkan på havsutsikten för boende inom bland annat Havsporten. En viss påverkan på befintligt boende i anslutning till exploateringsområdet är ofrånkomlig vid planering av ett markområde med havsnära läge.

Planbeskrivning s. 50

Det anges att området ska vara tillgängligt för fordon tillhörande räddningstjänsten och rörelsehindrade. På s. 50 uppges att två parkeringsplatser för rörelsehindrade ska vara nåbara antingen via den genomgående kvartersgatan eller via den körbara gc-vägen som anknyter till Havsporten-området.

Denna vår gcväg bör kunna stängas för all annan trafik än räddningstjänsten då den är smal och ligger i direkt anslutning till vårt hus, och inte är avsedd för annan trafik än fram till enskild fastighet vid behov. Trafik till och från området bör/skall därför ske genom kvartersgatan

Dessutom ingår denna vår gc-väg inte i det nya planområdet och skall därför ej beröras av detta nya planförslag.

Kommentar: Planen medger anläggande av 2 P-platser för rörelsehindrade. Dessa upplåts enligt överenskommelse mellan kommunen och Skärhamns vägförening och kommer inte att medföra någon större trafikökning.

28. 1:199/TUBBERÖD 1:480

JAG ÖVERKLAGAR BESLUTET OM ATT MAN ANTAGIT RUBRICERADE DETALJPLAN Malagaområdet

Tjörns kommun.

Kommentar: Detaljplanen kan överklagas efter antagande i kommunfullmäktige/byggnadsnämnd. Kommunens beslut att anta detaljplanen överklagas till Länsstyrelsen.

Jag har noterat att kommunen ej följt vad man skrivit i planförslaget. Höjden vid Havsportens parkering i östra änden är bara 8.0 meter och här skall uppföras ett hus som heter romersk trea med nockhöjd 14,3 meter samt längre ut på höjden 13.3 meter. Kajhusen 14,3 m och nedrekajhusen 13,3m detta betyder att man vill bygga 60%

högre än bergsryggen, vid parkeringen 6.3 meter högre än vad man skriver i detaljplanen. I detaljplanen står det att man skall anpassa höjderna till bergsryggenshöjd samt i möjligaste mån ej hindra utsikten för Havsporten. Detta kommer ej att accepteras. Husen måste sänkas till en max nockhöjd på 8.0 meter. Jag vill ha en exact karta från er som visar vad de egentliga höjderna blir ,från vattenytan till översta kajkanten till överkanten på markytan, därifrån till nocken på husen. Var vänlig skicka en skiss på detta till mig. Detta framfördes av mig vid förra Detaljplansmötet. vad jag kan se så har man ej gjort någon ansats att förbättra föregående detaljplan, utan trafikfrågan är ej löst. Det är ett krav från min sida att trafikfrågan är löst innan detaljplanen godkänns. Samhällsbyggnadsnämndens arbete samt dess ordförande inkompetensförklaras.

Kommentar: Hanteringen av planförslaget har skett enligt gällande lagstiftning och synpunkter har inhämtats från sakägare och övriga berörda vid två samrådstillfällen och utställning. Synpunkterna har efter hand hanterats i planarbetet där för- och nackdelar noggrant vägts samman för att slutligen mynna ut i nu liggande förslag. Höjder och våningsantal har, under planarbetet, studerats och minskats med avsikt att minimera påverkan på havsutsikten för boende inom bland annat Havsporten. En viss påverkan på befintligt boende i anslutning till exploateringsområdet är ofrånkomlig vid planering av ett markområde med havsnära läge.

Från Tubberöd 1:480

Tjörns kommun, samhällsbyggnadsnämnden har vilselett kommunens invånare med denna detaljplan. Man följer inga höjdregler, trafiksituationen är ej löst, ingen bohuslänsk byggradition. Kommunen har tagit parti för markexploatören, deras enda syfte är att maximera byggandet på höjden. utan att ta hänsyn till redan byggda fastigheter.

På andra sidan, gråskärsområdet får man ej bygga fastän man har byggrätt.

På malaga släpper samhällsbyggnadsnämnden samt politikerna igenom vad som helst.

Kommentar: Se ovan.

29. TOFTENÄS 1:148

Synpunkter på förslaget till planbeskrivning för Toftenäs 1: 15 1: 17 1 :31 samt del av 1 :32 och Tubberöd 1 :488 Malagaområdet Tjörns kommun.

Man måste ta hänsyn till miljön i Prosterviken, att då lägga trevånings radhus närmast kajkanten verkar helt fel. viktigt att bebyggelsen närmast kajkanten blir låg. I planen anges det också att understa planet ska nyttjas som garage. Nu måste det väl finnas gott p- platser i närheten för att rymma radhusens bilar eller plats för fristående garagelängor. På så sätt blir trevåningshusen två våningar och kommer då att ge helheten med Havsporten ett bättre intryck från sjösidan.

Gemensamhetsanläggningen bör för helheten ligga närmare det befintliga berget och kanske inte mitt framför befintlig byggnad vilket man ska ta hänsyn till enligt PBL

Kommentar: Synpunkter har inhämtats från sakägare och övriga berörda vid två samrådstillfällen och utställning. Synpunkterna har efter hand hanterats i planarbetet där för- och nackdelar noggrant vägts samman för att slutligen mynna ut i nu liggande förslag. Höjder och våningsantal har, under planarbetet, studerats och minskats med avsikt att minimera påverkan på havsutsikten för boende inom bland annat Havsporten. En viss påverkan på befintligt boende i anslutning till exploateringsområdet är ofrånkomlig vid planering av ett markområde med havsnära läge. Den föreslagna planen medger anordnande av parkering under mark. För att kunna samverka effektivt och långsiktigt med grannarna kan en gemensamhetsanläggning bildas. En gemensamhetsanläggning är en anläggning till nytta för flera fastigheter. Den kan utgöras av exempelvis vägar, vatten- och avloppsanläggningar, grönytor och lekplatser, garage och parkeringsplatser, energianläggningar, båtbygggar och badplatser, trapphus och hissar.

30. TOFTENÄS 1:196

Med anledning av detaljplanen som sänts till oss rörande Malagaplanen har vi som ägare och boende i fastigheten 1:196 en del frågor vi önskar få svar på.

1 Önskan om förlängd samrådstid då vi enbart fått 3 veckor att sätta oss in i planen

2 Var finns fastigheten 1:488 i planritningen?

3 Har kommunen beslutsrätt ?

4 Hur kommer det sig att man anlitat White arkitektbyrå som aldrig har ritat något som är anpassat till ett kustsamhälle?

5 Vi saknar en modell över planområdet, så man kan se höjderna på de nya husen i förhållande till de befintliga byggnaderna

6 Hur är det möjligt att kommunen på detta sätt våldtar ett helt underbart kustsamhälle genom att uppföra den här typen av byggnader som inte har något gemensamt med övrig byggnation.

7 Varför är inte ventilations-och hissmaskinrum inritade på fastigheterna?

Det kan inte vara rimligt att de ska tillkomma på de föreslagna plushöjderna

Kommentar: Utställningstiden beslutades till 2013-12-18 tom 2014-01-16.

Fastighet Tubberöd 1:488 ingår inte längre i planområdet.

Enligt Plan- och bygglagen (2010:900) ”27 § En detaljplan ska antas av kommunfullmäktige, men fullmäktige får uppdra åt kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden att anta en plan som inte är av stor vikt eller har principiell betydelse.”

Gestaltningssprogrammet, som är framtaget av White arkitektbyrå, har godkänts av Samhällsbyggnadsnämnden.

Det finns möjlighet att ta del av en fysisk modell, i skala 1:1000 av planområdet. Den finns tillgänglig på Planavdelningen i Kommunhuset.

Tekniska installationer är viktiga för husets funktion och/eller tillgänglighet och kan

vara mycket begränsande för byggrätten. De påverkar dock inte husets karaktär och om de inte påverkar stadsbild eller på annat sätt inverkar menligt på omgivningen är det rimligt att tillåta dessa utöver angiven högsta tillåtna höjd.

31. TOFTENÄS 1:186

Synpunkter på Detaljplanen Toftenäs 1:15 / 1:17 / 1:31 samt del av 1:32 och Tubberöd 1:488 Malaga området, Tjörns kommun-normalt planförfarande.

Vi vill med detta brev sätta oss emot ovannämnda Detalj-plan pga. följande anledningar;

Storskaligheten:

Varför denna stor-skalighet i ett litet samhälle? Kraven som påförts på Havsporten och Nordevik har ju haft en röd tråd och en strategisk plan. Vad som illustreras i "Malaga" planen är ju totalt tvärtemot. Bygg rätten som medges är ju inte i proportion till ytan. Volymerna och höjderna är alldeles för stora och höga i relation till omgivning. Ni menar att man tagit Havsportens utsikt i beaktning, detta är vilseledande.

Det är ju märkligt och måste ifrågasättas hur kommunen indikativt, i tidigt skede går med på en sådan stor skalig plan som skall möjlig-göra ett jätte projekt, vilket egentligen grundar sig i att säljare, som inte förädlat marken. Tvärtom, varit direkt aktiv som användare att påverka miljön negativt. Att ägare nu kan sälja till ett högt pris är direkt linkat till vad som kan etableras på marken, där har kommunen i vårt tycke, inte säkrat kringliggande fastighets ägares intresse.

Att bebygga denna mark är en självklarhet men i denna skala och med kontor och hotell kan inte vara rimligt med tanke på beläggningen i övrigt på både kontor och hotell i området.

Att utveckla det marina temat med båtplatser, marin service och tankning tillsammans med småskalig bostads strategi vore ju en vinnande väg att gå men då kanske man inte kan räkna hem det pga. befintlig miljö på mark samt den höga köpeschilling som igen, är direkt linkad till den givmilda bygg-rätten, som kommunen i tidigt skede ansett vara rimlig.

Kommentar: Synpunkter har inhämtats från sakägare och övriga berörda vid två samrådstillfällen och utställning. Synpunkterna har efter hand hanterats i planarbetet där för- och nackdelar noggrant vägts samman för att slutligen mynna ut i nu liggande förslag. Höjder och våningsantal har, under planarbetet, studerats och minskats med avsikt att minimera påverkan på havsutsikten för boende inom bland annat Havsporten. En viss påverkan på befintligt boende i anslutning till exploateringsområdet är ofrånkomlig vid planering av ett markområde med havsnära läge.

RHOO till RH 2000

Ni skriver att handlingarna korrigerats men har grundkartan korrigerats? Det förefaller

inte att ritningarna och grundkarta är reviderade enligt RH 2000. Ni nämner + höjder till nock men visar platta tak, är det takfot ni menar med max + höjd eller vad gäller? Samtidigt nämns att mer massor måste läggas på befintliga massor för att förstärka, ni skriver att detta skall studeras närmare senare, vet man idag vilka + höjder det blir? Det kan uppfattas som vilseledande.

Kommentar: Förändringen av höjdsystemet betyder att referenspunkten flyttas ca 3 dm längre ned. För att byggnaderna fortfarande ska byggas på rätt höjd i förhållande till till exempel havsnivån så har +nivåerna korrigerats med +3 dm. Det betyder inte att husen får byggas 3 dm högre än i det gamla höjdsystemet utan är endast en skrivteknisk korrigerings.

För svar gällande nockhöjd se nedan.

Våningar och Nockhöjder

Nockhöjder nämns, Berg höjder nämns och våningar nämns i utställningshandling men det är inte tydligt. Vad menas med nock när man visar pulpet tak eller "platt" tak? Varför följs inte berg-kam höjden? Varför lägger man högsta o största volymerna närmast havet? En annan sak som inte visas är de till ytan, stora taken som kommer att fullständigt döda utsikt från Havsporten.

Kommentar: Nockhöjd är den högsta delen på byggnadens takkonstruktion, oavsett vilken typ av takkonstruktion som byggnaden har. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och antenner räknas inte in.

För svar gällande volymer och utsikt, se nedan.

Trafik o Miljö

Trafiken idag genom Centrala Skärhamn är ju redan i dagsläget överbelastad med tanke på bredden av väg som skär igenom samhället. Igen, skalan på projektet kommer absolut inte att gynna den redan idag ansatta situationen.

Kommentar: Trafikfrågor som är en konsekvens av planen har belysts och hanterats under planprocessen. När det gäller den generella trafiksituationen i Skärhamn finns ett uppdrag att under 2014 göra en utredning för Skärhamn.

Illustration o Fotomontage

Att skriva att man tar havsportens fastighetsägare samt andra kringliggande fastigheter i beaktande då det gäller utsikt är ju enkelt. I de fall man menar allvar med detta påstående så torde man väl göra ordentliga foto-montage och från fler punkter. Bilaga A är inte ett professionellt fotomontage. Dessutom har man inte reviderat de så kallade fotomontagen, man har dragit ett streck och skrivit att våning utgått. Samtidigt finns det inte tillräckligt med perspektiv eller andra 3 dimensionella ritningar som illustrerar projektet sanningsenligt. Detta torde man väl kunna bemöda sig att uppföra när man samtidigt hävdar att man tar andra fastighets ägare i beaktning. Informationen är undermålig. Det hela uppfattas som brist på respekt för kringliggande fastigheter.

Kommentar: Höjder och våningsantal har, under planarbetet, studerats och minskats med avsikt att minimera påverkan på havsutsikten för boende inom bland annat

Havsporten. En viss påverkan på befintligt boende i anslutning till exploateringsområdet är ofrånkomlig vid planering av ett markområde med havsnära läge.

Det finns möjlighet att ta del av en fysisk modell, i skala 1:1000 av planområdet. Den finns tillgänglig på Planavdelningen i Kommunhuset.

32. TOFTENÄS 1:194

Undertecknad äger fastigheten Toftenäs I : 194 och är därmed sakägare.

Fastigheten som ligger i direkt anslutning till Malagaområdet kommer att påverkas på ett betydande sätt om detaljplanen genomförs i sin nuvarande form. Se även överklagandet insänt den 7 mars 2010.

Vi vill anföra följande.

Vi har flyttat till Skärhamn den 30 maj 2009 och som ägare till fastigheten är vi positiva till byggnation på malagaområdet och vi delar de flestas uppfattning att det är bra för oss boende i Skärhamn.

Vad vi inte förstår eller accepterar är att kommunen trots alla formuleringar i PBL, MB och inte minst kommunens egna formuleringar i ÖP 03, Tätortsstudie Skärhamn, Kommunens kulturminnesvårdsprogram, skriften "din hus på Tjörn" mfl., framhärdar och avlägger ytterligare ett förslag till utformning av byggnation som inte harmoniserar med övrig bebyggelse i Skärhamn.

Detta är uppenbarligen det tredje förslaget där kommunen försöker driva igenom ett förslag till byggnation helt emot ovan nämnda dokument samt inte minst folkviljan. För oss är detta helt obegripligt och oacceptabelt. I den senast reviderade detaljplanen har man trots många påpekande struntat i att ta hänsyn till vad vi som drabbas tycker och de införda ändringarna kan anses vara marginella mot det första förslaget.

Bebyggelse i område bör anpassas på så sätt att det står i samklang med Skärgårdsmiljön och ambitionen att värna denna miljö även för framtida generationer. Att förfula Skärhamn är knappast av intresse för oss boende och Länsstyrelsen har klara riktlinjer vad som gäller och uttalat följande "det är viktigt att ny bebyggelse utformas så att den på bästa möjliga sätt passar i sin omgivning".

Att bygga enligt den framlagda detaljplanen får till konsekvens att Skärgårdsidyllen förfulas genom stadsliknande bebyggelse i form av höga hus som kommer att bilda en mur sett från Havsporten 1 och 2 och därmed även ta en betydande del av vår nuvarande utsikt mot samhället och havet.

Förslaget som har varit föremål för ett informationsmöte den 3 mars 2010 "visar ett näst intill brutalt ultramodernistiskt område med ett formspråk som fullkomligt saknar förankring i den lokala västkustinfluerade byggnadstraditionen"

Närmiljö

- Vi ställer oss positivt till byggnation på Malagaområdet!
- Vi ställer oss positivt till anläggning av båthamn för fritidsbåtar, detta hör skärgårdsmiljön till!
- Byggnationen borde smälta in i övrig befintlig bebyggelse och omgivande natur.
- Hela den planerade bebyggelsen på Malagakajen kommer att uppfattas som en mur som inte hör hemma i skärgårdsmiljön. Utformning av byggnader och fasadmaterialet borde harmonisera med bohuslänsk byggtradition. Varför följer man inte Plan- och byggnads lagens olika kapitel? Gäller främst 3 kap. Krav på byggnader m.m.
- Bevarandet av skärgårdsmiljön måste vara av riksintresse både för oss boende och styrande politiker!

Kommentar: Se kommentar längst ned i yttrandet.

Trafik

Det är väldigt tydligt att man inte bevakar befintliga fastighetsägares intressen gällande utsikten och ej heller följer kommunens egna intentioner citat "malagaområdet bör utformas för att harmonisera med karaktären i Skärhamns hamnmiljöer" slut citat.

- I detaljplaneringsförslaget finns en trafikutredning. Den pekar på redan befintliga trafikproblem i Skärhamn med Hamngatan som flaskhals och ökade trafikproblem efter genomförd exploatering. Tjörns kommun har låtit göra en trafikutredning. På basis av denna indikerar samhällsbyggnadsavdelningen några hypotetiska lösnings idéer men ingen möjlig lösning.
- Projektets genomförandetid beräknas till 10 år och kommer under hela den tiden påverka oss boende eftersom hela Malagaområdet blir en arbetsplats där täta leveranser av byggnadsmaterial per lastfordon ökar på trafikbelastningen på befintligt vägnät.

Kommentar: Trafikfrågor som är en konsekvens av planen har belysts och hanterats under planprocessen. När det gäller den generella trafiksituationen i Skärhamn finns ett uppdrag att under 2014 göra en utredning för Skärhamn.

Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Som huvudregel får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under genomförandetiden. Den får inte vara kortare än fem år och inte längre än femton år.

Miljö

- Vi anser att Miljökonsekvensanalysen är ofullständigt och bristfällig med hänvisning till 3: kap i Miljöbalken, 1 och 6§. 4: kap i Miljöbalken, 1 och 2§ mm

Ekonomiska konsekvenser

- Genomförs projektet med byggnation på höjd så kommer värdet på våra fastigheter för oss som bor vid Havsporten I och II att påverkas negativt p.g.a. kraftig minskad utsikt. Hantering av ärendet i Samhällsbyggnadsnämnden
- Detaljplaneförslaget fanns under utställningstiden, 2013-12-18 tom 2014-01-16, tillgängligt i Kundcenter, Kommunhuset
- Den modellen som tidigare har funnits med för att underlätta att skapa sig en bild om påverkan fanns inte på plats vilket kan betecknas som anmärkningsvärd.

- Det finns tydliga diskrepanser mellan dokumentet som skickades till oss tidigare och det reviderade förslaget.
- Vi förbehåller oss rätten att på nytt överklaga beslutet.

Kommentar: Det ingår inte att i samband med upprättande av detaljplaner bedöma framtida värdeförändringar. I det här fallet kan bland annat relativt omfattande byggrätter för verksamheter utnyttjas inom Malagaområdet enligt gällande detaljplan. Det förslag till detaljplan som nu har varit på utställning (Utställning 2) är samma förslag till detaljplan som antogs av Samhällsbyggnadsnämnden 2010. Det finns möjlighet att ta del av en fysisk modell, i skala 1:1000 av planområdet. Den finns tillgänglig på Planavdelningen i Kommunhuset. Detaljplanen kan överklagas efter antagande i kommunfullmäktige/byggnadsnämnd. Kommunens beslut att anta detaljplanen överklagas till Länsstyrelsen. Endast sakägare som har lämnat skriftliga synpunkter tidigare i detaljplaneprocessen kan överklaga.

Avslutningsvis en ödesfråga

Malagaområdet ett av Skärhamns mest attraktiva områden. Det utgör också en stor och central del av Skärhamns centrum, helt i blickfånget för besökareströmmen.

Utformningen av Malagaområdet är en ödesfråga, en av Tjörns samhällsbyggnadsfunktioners allra viktigaste uppgifter under de senaste decennierna. Den måste förvaltas med största skicklighet och en stor samhälllig förankring. Det är möjligt att exploatera Malagaområdet också med flerbostadshus så att kustsamhället Skärhamn utvecklas på ett önskat sätt, riksintressen respekteras och redan boendes intressen tillvaratas. Områdets särskilda topografi med en stor plan yta i sjöläge och med bakomliggande stupande bergskant skapar ljuvliga arkitektoniska möjligheter och utmaningar. Det kan nämnas liknade projekt som har lyckats väl.

I Lysekils kommun pågår en exploatering av ett liknade område - Norra hamnen. Där har kommunen valt en exploateringsmetod och ett arkitektoniskt formspråk som på ett skickligt sätt utvecklar det offentliga rummet i Lysekil, samtidigt som samhällets karaktär utvecklas på ett balanserat sätt. Ett annat exempel är det gamla varvsområdet på Marstrand, Hedvigsholmen, en ort där besöksnäringen också har stor betydelse för sitt samhälle.

Tjörns kommuns samhällsbyggnadsfunktion måste identifiera och tillvarata sådana möjligheter också för sin kommun och den kan bara fatta sitt slutliga detaljplanebeslut en enda gång. När byggnationen på området är genomförd är den för lång framtid. Den kommer att stå där ett halvsekel eller mer och på ett sätt sätta sin prägel på Skärhamn.

Kommentar: Synpunkten noteras. Byggnadsutformningen har studerats under planprocessen och föreslagen utformning framgår av gestaltungsprogrammet. Det har godkänts i Samhällsbyggnadsnämnden och bedöms inte påverka kulturmiljön och landskapsbilden på ett sätt som inte är förenligt med ÄPBL 3 kap och MB 4 kap. I en detaljplan kan gestaltning ges en annan inriktning än de generella riktlinjer som finns beskrivna i "Ditt hus på Tjörn."

33. TOFTENÄS 1:188

Synpunkter kring förslag till detaljplan för Tiftenäs 1:15,1:17, 1:31 samt Tubberöd 1:488

Avgivna av Ulf Een & Birgitta Gunnarsson, Mellanbergsvägen 1, Skärhamn

Allmänna synpunkter

Först och främst vill vi säga att vi välkomnar en förändring av nuvarande situation inom området. Utseende idag står ju som ett tragiskt minne över en svunnen epok, och borde ha åtgärdats för länge sedan, inte minst ur en miljöaspekt eftersom metallskrot från området vid starka vindar blåser upp mot Havsporten II och har till och med hamnat på balkonger. En marina inom området är klart positivt.

Synpunkter på utställning och information

Vi är osäkra på vad vi skall ta ställning till eftersom motsägande uppgifter finns i planhandlingarna. Dessutom stämmer inte en del svar på frågor som ställts med handlingarna.

Exempel 1: På kommunens hemsida under fliken detaljplaner pågående/malaga finns en "plankarta utställning" dels en "illustrationsplan", båda i PDF-format. På plankartan står det s.k. cisternhuset "kontor och hotell" och på illustrationsplanen som bostadshus.

Kommentar: Plankartan där användningen K₁ anges, på den runda byggrätten, är korrekt. Illustrationsplanen ska korrigeras enligt detta.

Exempel2: Se mailkonversation nedan. Kursiva stilen är kommunens svar

I samma handling som i fråga 1 ovan står på sidan 31 att "Intensionerna med byggnadernas volym och höjder har varit att finna en anpassning av planförslaget till tidigare verksamhet och befintlig byggnation inom Havssporten". På vilket sätt anser man att de i stort sett platta taken, flerbilshus i fyra plan med kubisk husutformning är anpassade till befintlig bebyggelse?

Med anpassning till Havssporten, avses Malagakajen och det område Malagakoncernen tog i anspråk. Havssporten benämns idag det område med en bostadshus som uppfördes norr och nordväst om Malagakajen. Detta område gestaltades mycket enhetligt med traditionellt bohuslänskt byggande som förebild. För Malagaplanen tog man fasta på att området haft en varvs- och hamnanknuten verksamhet, och att karaktären på det nya området skulle inspireras av detta. Både skala, material- och färgval visar detta. Områdets blandade innehåll gav nya förutsättningar för gestaltning, med flerbostadshus, kontor, andra typer av verksamheter. Avsikten var att låta Malaga få ett eget uttryck, skiljt från nuv Havssporten.

Här har vi alltså en planbeskrivning som påstår att man har anpassat förslaget till tidigare verksamhet och befintlig byggnation, och svaret från kommunens tjänsteman på frågan ovan skiljer sig från dokumentet. I svaret talar man dessutom om material och färgval. Ingen information om färgval har vi kunnat finna i utställningshandlingarna och förbehåller oss därför att ha rätten att ta del av denna information samt att ha synpunkter

på densamma.

Vår uppfattning är därför att man inte försett oss med korrekta handlingar, och vi vill därför att handlingarna korrigeras samt att nu korrekt information utgår till alla berörda för kommentar.

Kommentar: Genom att placera de större och högre volymerna i områdets norra del medan de mindre och lägre volymerna har placerats i väster hardetaljplanerförslaget i möjligaste mån anpassats till befintlig byggnation inom Havsporten och i öster. Volymer höjder och våningsantal har, under planarbetet, studerats och minskats med avsikt att minimera påverkan på havsutsikten för boende inom bland annat Havsporten. En viss påverkan på befintligt boende i anslutning till exploateringsområdet är ofrånkomlig vid planering av ett markområde med havsnära läge. När det gäller gestaltningen så finns gestaltningsprogrammet att tillgå på Tjörns kommuns hemsida där information om Malagaplanen finns presenterad.

Synpunkter på förslaget

Vi anser att det är beklagligt att man föreslår en byggnation som i stort inte skiljer sig nämnvärt från den nybyggnation man hittar i de flesta stadsmiljöer idag, typ Hammarby Sjöstad, Norra Älvstranden etc. Det är inte speciellt mycket som skiljer i husstilen om man jämför med t.ex. Sannegårdshamnen i Göteborg, och plagiat har hittills aldrig överträffat originalet. Att sedan mer eller mindre kopiera Stenungsunds cylindriska hus som ligger på ett plant område och placera det i ett bergigt område som Malaga upplever vi som väldigt malplacerat. Dock tyckte en tjänsteman på frågestunden i kommunhuset att "man har ju vant sig vid siluetten av cisternen". Vi tror oss representera i stort sett alla boende på Tjörn när vi menar att man inte vänjer sig vid en sådan siluett, man tvingas leva med en cistern, målad i en grå färg som inte på något sätt harmoniserar med den omgivande gnejsen och som för varje dag rostar allt mer.

Skärhamn/Tjörn kan aldrig konkurrera med vare sig Göteborg, Stenungsund eller någon annan större kommun när det gäller vare sig privat eller offentlig service utan måste locka med andra framgångsfaktorer. Därför borde man analysera varför människor vill flytta hit och anpassa planen därefter. Här ges tillfälle, att sätta Skärhamn på kartan och Tjörn som en kommun med ambition att bevara de särdrag som funnits genom historien, och speciellt efter Tjörnbrons tillkomst fått folk att flytta hit. Till och med Skärhamns Slip har en "traditionell bohusmiljö" sett från havet, som effektivt döljer den fyrkantiga verkstaden

Vi är övertygade om att människor som vill flytta hit gör det för att uppleva den genuina skärgårdsmiljön som kännetecknar Skärhamn i dag. Då menar vi att detaljplanen skall anpassas till invånarnas önskemål och inte exploatörens vinstintresse. Därför anser vi att byggnaderna anpassas till omgivande byggnader i färg och form, samt till omgivande bergnatur avseende höjd.

Kommentar: Byggnadsutformningen har studerats under planprocessen och föreslagen utformning framgår av gestaltningsprogrammet. Det har godkänts i Samhällsbyggnadsnämnden och bedöms inte påverka kulturmiljön och landskapsbilden på ett sätt som inte är förenligt med ÄPBL 3 kap och MB 4 kap. I en detaljplan kan

gestaltning ges en annan inriktning än de generella riktlinjer som finns beskrivna i "Ditt hus på Tjörn."

Området ligger som ett fantastiskt sjömärke från havet och Skärhamn är en av de mest besökta platserna för Tjörns turister. Vad kommer båtturisterna att möta, "stadsmiljö" i yttersta skärgården? Vi uppfattar att man i stället för att integrera norra hamnområdet med södra, och därigenom skapar ett "helt" Skärhamn, försöker isolera den norra delen genom förslaget. Speciellt efter pågående "avfolkning" av centrala delarna i och med Tjörnbankens flytt och Nordeas nedläggning.

För andra gången på kort tid har Stenungsundstidningen haft artiklar om hur ungdomen flyr Tjörns kommun. Vid en fråga till kommunen om man har dokumenterat behovet av olika boendeformer på Tjörn erhöles svaret att detta inte finns idag, men kommer att tas fram senare. Vi anser därför att man redan i planförslaget skall reservera boendeformer som är anpassade till ungdomarnas möjligheter att bo kvar.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Planen möjliggör åretruntboende och ett varierat utbud av bostäder. Kommunen har inte möjlighet att styra över vem som får bo i de nya bostäderna.

Synpunkter ur miljösynpunkt.

Skärhamns Slip & Mekaniska har i stort sett en 100-årig verksamhet på plats. Dess betydelse för kustsjöfarten har troligtvis inte minskat med åren, tvärtom, och betyder mycket för hela västkusten. Vi stödjer att man inte har planer på att påverka denna verksamhet. Dock tror vi att eftersom man hanterar både oljor, bottenfärg och annat miljöfarligt alldeles i närheten även av kommunens mest frekventa badplatser är det av yttersta vikt att man tillvaratar det intresse som finns för badplatsens besökande. Därför fordras redan i planstadiet noggranna och utförliga prover, tester, analyser och inte minst åtgärdsplaner för eventuella skador i samband med exploateringen. Här vill vi att kommunen i detaljplanen kräver exploitören på att göra mer för att förhindra en eventuell allvarligt skada som gör badplatsen obrukbar. Text En datasimulering av vad gifterna i vattensedimenten tar vägen vid byggnation av piren. Det anser vi skulle underlätta såväl för exploitör som att tillfredsställa kommuninvånarna. Dessutom skulle det visa att kommunen tar sitt miljöansvar.

Kommentar: Anläggande av pirar, bassänger och anläggningsarbeten kan komma att innebära grumling och bl a påverka den befintliga badplatsens vattenkvalité. Åtgärder inom vattenområdet kommer att genomgå en tillståndsprövning för vattenverksamhet enligt miljöbalken. Den påverkan och konsekvenser som ovanstående medför har beskrivits i såväl MKB:n som tillhör vattenärendet som "plan-MKB:n". Under planarbetet har även sedimentanalyser utförts i anslutning till badviken. Analyserna har redovisats av Hydrogis AB i "Miljökonsekvensbeskrivning småbåtshamn inom fastigheterna Toftenäs 1:15 m fl" daterad 2010-01-05. Sedimentprover i den inre delen av viken visar på låga värden av miljögifter.

Vi noterar dessutom i planbeskrivningen, att många av husen är beskrivna mer platt bevuxet tak. Området är en av det mest utsatta för vindar på hela Tjörn. Härskande vindriktningar ligget från Syd till Väst och med nuvarande takprofil och organisk

beläggning kommer vid hårda vindar, som skapar våldsamt turbulens, hela Havsporten II att utsättas för fara av kringflygande föremål. Man kommer troligen inte att kunna gå ut utan att riskerar skador. Denna miljöaspekt finns inte angiven eller analyserad i underlaget vilket vi kräver.

Kommentar: Detaljplanen reglerar inte materialval för tak.

34. TOFTENÄS 1:195

Som sakägare i Malaga-frågan vill vi framföra följande synpunkter:

Allmänt:-

- Som nyinflyttad helårsboende förstår vi oss inte riktigt på Tjörns kommuns ideer om näringsliv vs samhällsbyggnad - Vilket är syftet med att uppmuntra ännu fler områden med dyra lägenheter som kommer befolkas av sommargäster som inte bidrar med skattepengar men som kommer (har rätt) att avkräva kommunen service, tex hemtjänst etc. Tittar man på Havsporten I verkar minst hälften vara obebodda under vinterhalvåret, Havsporten II har 30% sommarboende. Det byggs stort och dyrt på Mossholmen, Rönnängs brygga etc etc. Få har råd att köpa, och det är för långt att pendla till Göteborg för arbete. Dessutom utflyttning av arbetstillfällen från Tjörn, se Transatlantic, Getinge mfl. ...

Påverkan för oss som fastighetsägare:

- När vi köpte blev vi informerade om avsikten att bebygga Malaga, men att planen var att inte låta husen gå över bergskanten. Nu ser vi ett förslag som i princip kommer ta bort all vår havsutsikt in emot Skärhamn, vilket å ena sidan kommer göra det mindre attraktivt för oss att bo kvar på Tjörn och å andra sidan troligen försämra värdet på vår fastighet med påföljande ekonomiska skada för oss.

Kommentar: Höjder och våningsantal har, under planarbetet, studerats och minskats med avsikt att minimera påverkan på havsutsikten för boende inom bland annat Havsporten. En viss påverkan på befintligt boende i anslutning till exploateringsområdet är ofrånkomlig vid planering av ett markområde med havsnära läge.

Det ingår inte att i samband med upprättande av detaljplaner bedöma framtida värdeförändringar. I befintlig plan kan bland annat relativt omfattande byggrätter för verksamheter utnyttjas inom Malagaområdet enligt gällande detaljplan.

Trafik:

- Helt klart är inte Skärhamns trafiklösningar designade för ytterligare stora bostadsområden i centrala delarna. Stora risker för försämrad säkerhet såväl som försämrad luft/ljudmiljö.

Kommentar: Trafikfrågor som är en konsekvens av planen har belysts och hanterats under planprocessen. När det gäller den generella trafiksituationen i Skärhamn finns ett uppdrag att under 2014 göra en utredning för Skärhamn.

Vattenmiljö:

- Bygget kommer leda till att såväl förorenad mark och föroreningar i bottensediment kommer försämra vattenkvaliteten under lång tid - Detta är enligt vår uppfattning inte tillräckligt utrett och det är inte fastlagt att inget dåligt kommer hända. Detta kommer påverka Tubbevikens badplats på ett oacceptabelt sätt.

Kommentar: Anläggande av pirar, bassänger och anläggningsarbeten kan komma att innebära grumling och bl a påverka den befintliga badplatsens vattenkvalité. Åtgärder inom vattenområdet kommer att genomgå en tillståndsprövning för vattenverksamhet enligt miljöbalken. Den påverkan och konsekvenser som ovanstående medför har beskrivits i såväl MKB:n som tillhör vattenärendet som "plan-MKB:n". Under planarbetet har även sedimentanalyser utförts i anslutning till badviken. Analyserna har redovisats av Hydrogis AB i "Miljökonsekvensbeskrivning småbåtshamn inom fastigheterna Toftenäs 1:15 m fl" daterad 2010-01-05. Sedimentprover i den inre delen av viken visar på låga värden av miljögifter

Utformning:

- Om man bygger kan man göra detta i samklang med samhället eller inte. Finns ingen anledning att Skärhamn försöker göras till ytterligare ett Stenungsund. Skärhamn styrka är att det faktiskt är ett kustsamhälle, med mycket traditionell bebyggelse. Att bevara "centrala kärnan" i traditionell stil samtidigt som man bygger nytt/fult utanför skämmer även den centrala kärnan eftersom det är därifrån man kommer se tex Malaga, där det nya området kommer kontrastera mot Havsportens mer traditionella stil. Ett exempel på att göra det snyggt är ju Hedvigsholmen på Marstrand - Där tog man chansen att bygga i en stil som adderade till det positiva intrycket av miljön - Något som Tjörns kommun borde tänka på om Malaga kommer bebyggas med bostadshus - Och detta skulle ju dessutom vara i linje med den skrift som ligger på Tjörns kommuns hemsida som uppmanar alla till en anpassning av alla nybyggnationer till den Tjörnska traditionen. Varför gäller inte det för "Malaga-exploatören" - En styrning åt det hållet för att tillåta byggnation borde kunna göras av kommunens politiker!

Kommentar: Synpunkten noteras. Byggnadsutformningen har studerats under planprocessen och föreslagen utformning framgår av gestaltungsprogrammet. Det har godkänts i Samhällsbyggnadsnämnden och bedöms inte påverka kulturmiljön och landskapsbilden på ett sätt som inte är förenligt med ÄPBL 3 kap och MB 4 kap. I en detaljplan kan gestaltning ges en annan inriktning än de generella riktlinjer som finns beskrivna i "Ditt hus på Tjörn."

ÖVRIGA

35. TUBBERÖD 1:227

Överklaga n utställning/detaljplan för Toftenäs 1:15, 1:31, 1:17 samt 1:32 och 1:488.

Vi anser att anpassning skall ske till omkringliggande bebyggelse. Anpassning skall följa anpassningskraven i ÄPBL tillika med ÖP 2003. Vi vill att kommunen skall följa sina egna direktiv vad gäller utformning och anpassa enligt denna till bohuslänsk tradition och miljö.

Kommentar: Detaljplanen kan överklagas efter antagande i kommunfullmäktige/byggnadsnämnd. Kommunens beslut att anta detaljplanen överklagas till Länsstyrelsen. Endast sakägare som har lämnat skriftliga synpunkter tidigare i detaljplaneprocessen kan överklaga. Synpunkten noteras. Byggnadsutformningen har studerats under planprocessen och föreslagen utformning framgår av gestaltungsprogrammet. Det har godkänts i Samhällsbyggnadsnämnden och bedöms inte påverka kulturmiljön och landskapsbilden på ett sätt som inte är förenligt med ÄPBL 3 kap och MB 4 kap. I en detaljplan kan gestaltning ges en annan inriktning än de generella riktlinjer som finns beskrivna i "Ditt hus på Tjörn."

Badviken är vår absoluta värdepunkt och att fortsatt inte kunna använda den ser vi som en stor förlust för kultur- och friluftslivet. Det anlagda badet, Gråskär, är inget alternativ mot en naturlig badvik för oss i norra delen av samhället. Vi kan gå alternativt köra hela vägen fram till bryggan i Tubbeviken.

Vad gäller området runtomkring motsätter vi oss privatvillorna på berget som uppe på sin höjd känns påtagligt inkräktande för solande och badandes integritet. Det kommer att vara fullt möjligt att överblicka stora delar av området med tanke på villornas belägenhet. Hur ser kommunen på detta?

Anläggandet av båthamn för i huvudsak boende inom planområdet som på samma gång förstör för oss boende utanför planområdet kan vi inte acceptera. Hur ser kommunen på detta?

En satsning på enbart båtägare ser vi som att kommunen begränsar våra möjligheter till att välja fritidsintressen. Vi tycker att det minsta man kan begära är att få behålla en naturlig badvik. Varför värnar kommunen inte kostnadsfria naturupplevelser?

Kommentar: Vattenkvaliteten och påverkan vid en utbyggnad av småbåtshamnen har beskrivits i bl a miljökonsekvensbeskrivningen tillhörande prövningen av småbåtshamnen. Utförandet av småbåtshamnen, andra anläggningar som berör

vattenområdet och frågan om vattenkvalitet kommer att ingå som delar i miljöprövningen.

Vägen bedöms utgöra en tydlig och funktionell gräns mot badområdet och den bebyggelse som tidigt i processen prövades söder om vägen ansågs olämplig. Kvar i planförslaget finns de två enplansvillorna norr om nämnda väg.

En lösning av vägtrafikfrågorna har kommunen utlovat i över 15 år. Vi anser att detta skall kunna presenteras innan nya planer antas. Vi vill att detta regleras i planbestämmelse för att inte detta bara skall ligga kvar som en utredning på en annan utredning för en annan utredning. Kommer kommun att ta hänsyn till vår synpunkt?

Kommentar: Trafikfrågor som är en konsekvens av planen har belysts och hanterats under planprocessen. När det gäller den generella trafiksituationen i Skärhamn finns ett uppdrag att under 2014 göra en utredning för Skärhamn.

Vi anser också att kommunen inte avvägt allmänhetens intresse mot enskilda exploatörers intresse på ett förnuftigt sätt. Exploatörerna har fått mycket stora fördelar för att kunna genomföra sitt projekt medan vi bara får begränsningar eller helt avstå från det vi har.

Kommentar: Synpunkten noteras. Stor vikt har lagts vid att säkerställa tillgänglighet för allmänheten till området.

Vi tillhör den nya sakägarkretsen. Vi anser att Kommunen starkt begränsat våra möjligheter till samråd. Sammanställningen i samrådsredogörelsen stämmer inte. Vid ett antagande i Fullmäktige kommer vi att utveckla våra tankar.

Kommentar: Hanteringen av planförslaget har skett enligt gällande lagstiftning och synpunkter har inhämtats från sakägare och övriga berörda vid två samrådstillfällen och en utställning, innan antagande 2010. Synpunkterna har efter hand hanterats i planarbetet där för- och nackdelar noggrant vägts samman för att slutligen mynna ut i nu liggande förslag.

För att säkerställa att nya sakägare fick möjlighet att yttra sig beslöt kommunen att detaljplaneförslaget skulle ställas ut innan antagande i Kommunfullmäktige. Inga betydande förändringar har gjorts i detaljplanen mellan antagande 2010 och utställning 2013/2014.

36. TUBBERÖD 1:248 OCH 1:249

Synpunkter

Vi ser positivt på att huvuddelen av rubricerade områden får en detaljplan som möjliggör sjönära bostadsbebyggelse. Vi är även positiva till att del av vattenområdet används till båtplatser upplåtna till de boende i det rubricerade området.

Den redovisade utformningen av den planerade bebyggelsen är främmande för Skärhamn och Bohuslänska kustsamhällen och för oss inte önskvärd.

Vi ansluter oss därför helt till Länsstyrelsens yttrande "UTLÅTANDE 1 00524" över tidigare detaljplaneförslag med mycket snarlik utformning. Där framgår att: Byggnader skall placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden samt natur- och kulturvärdena på platsen.

Området omfattas, liksom Tjörn i sin helhet av kapitel 4 i Miljöbalken. Området är således av riksintresse och skall utformas och behandlas med varsamhet.

Gällande översiktsplan anger att ny bebyggelse skall anpassas genom storlek, form och materialval till angränsande bebyggelse och byggtradition på Tjörn.

Kommentar: Synpunkten noteras. Byggnadsutformningen har studerats under planprocessen och föreslagen utformning framgår av gestaltungsprogrammet. Det har godkänts i Samhällsbyggnadsnämnden och bedöms inte påverka kulturmiljön och landskapsbilden på ett sätt som inte är förenligt med ÄPBL 3 kap och MB 4 kap. I en detaljplan kan gestaltning ges en annan inriktning än de generella riktlinjer som finns beskrivna i "Ditt hus på Tjörn."

Den planerade Båthamnens storlek och den västra piren längd upplevs av oss närboende som starkt störande och påträngande. Detta förstärks av planerna på kajplatser för "större båtar" vid båthamnens södra brygga. Vi motsätter oss nuvarande utformning då det innebär en, för oss, försämrad närmiljö vad gäller: Buller: Såväl dag som nattetid från kraftigt ökad båttrafik och riggslammer.

Siktförhållanden: Den, idag, fria vattenspegeln mellan våra fastigheter och Malaga skulle med nuvarande utformning halveras. Vilket vi ser som mycket negativt.

Våg och strömförhållanden: En pir av den storleken som planeras påverkar ström och vågförhållanden i hela området kring Hamnefjorden. Vi finner ingen redovisning för denna påverkan i materialet men befarar att förtöjningsförhållanden för kajen vid Tubberöd 1 :249 starkt försämras, så som skedde vid anläggningen av den yttre piren vid västra hamnen.

Vi ser det som naturligt att de boende i det planerade området erbjuds båtplats och därför att en hamnanläggning är nödvändig. Omfattningen av den planerade hamnen är dock vida större än vad som kan anses nödvändigt för detta och vi ber om måttfullhet då det påverkar vår närmiljö negativt.

Kommentar: Anläggande av pirar, bassänger och anläggningsarbeten kan komma att innebära grumling och bl a påverka den befintliga badplatsens vattenkvalité. Åtgärder inom vattenområdet kommer att genomgå en tillståndsprövning för vattenverksamhet enligt miljöbalken.

Sammanfattningsvis; Ja till bostadsbebyggelse, nej till husutformning, nej till storlek och utformning av båthamn, nej till västra piren längd.

En varsammare utformning av planerad bebyggelse där man eftersträvar att ta hänsyn

till och integrerar Havsporten och samhället i övrigt är välkommet och kan bli ett bra tillskott till Skärhamn.

Kommentar: Se kommentar kring gestaltning ovan.

37. NN

Kommunallagens 2 kap 2 § lyder i sin helhet:

"Kommuner och landsting skall behandla sina medlemmar lika, om det inte finns sakliga skäl för något annat."

Överföringen av mark från kommunens fastighet Toftenäs 1:32 till Toftenäs 1:17 för tillskapande av villatomter utgör en särbehandling av ägaren till Skärhamns Slip och Mekaniska Verkstad AB och strider mot kommunallagen.

Något skäl för särbehandlingen har inte angivits. Vägservitutet har inte skrivits in med någon option på framtida förvärv av mark.

Kommentar: Den mark som föreslås bli såld till ägaren av Toftenäs 1:17 ligger i anslutning till denna fastighet och intill den väg som fastighetsägaren redan idag har servitut på. Vägen bedöms utgöra en tydlig och funktionell gräns mot badområdet. Befintlig väg och ytterligare ett område om ca 12 meter har tillförts varvsverksamheten efter utställningen. Övervägande del av de två föreslagna bostadstomterna tillhör således redan Toftenäs 1:17. Avtal om köp, köpesumma mm har reglerats i ingånget exploateringsavtal.

38. NN

Anmärkningar angående samrådsförfarandet för Malagahamnen i Skärhamn

När Tjörns kommun 2010 beviljade bebyggande av Malagahamnen i Skärhamn avvisade länsstyrelsen detta i sin helhet. Efter diverse juridiska turer i regeringsrätten upphävdes länsstyrelsens beslut om exploatören kunde lösa bullerfrågan som var avgörande för länsstyrelsens beslut. Under hösten kom frågan upp igen och kommunfullmäktige återremiterade ärendet till samhällsbyggnadsnämnden som nu låtit det gamla den planen för områdets bebyggande återuppstå med den förändringen att bullerproblematiken vid slipen löses på annorlunda sätt än i den gamla planen.

Kommentar: Samhällsbyggnadsnämnden antog detaljplanen den 21 juni 2010. Länsstyrelsen beslutade den 9 mars 2011 att upphäva kommunens antagandebeslut dels baserat på befarad bullerproblematik från varvsverksamhet dels eftersom Länsstyrelsen ansåg att den antagna detaljplanen inte kan anses vara av rutinkaraktär eller av ringa intresse från allmän synpunkt.

Regeringen beslutade den 14 februari 2013 att länsstyrelsen inte hade tillräcklig grund för att upphäva kommunens antagandebeslut gällande befarad bullerproblematik men biföll överklagandena gällande formaliafel.

Mark- och miljödomstolen delade Länsstyrelsens uppfattning att Samhällsbyggnadsnämnden inte var behörig att anta planen och därmed fastställde Länsstyrelsens upphävande av planen på grund av antagande i fel kommunal instans. Eftersom drygt tre år hade förflutit sedan antagandet beslutade kommunen att ställa ut detaljplanen innan antagande i Kommunfullmäktige. Detta för att ge nya sakägare en möjlighet att yttra sig i detaljplaneprocessen.

Under några veckor runt jul och nyår har medborgarna haft möjlighet att sätta sig in i vad det skulle innebära att bygga ut det gamla hamnområdet på föreslaget sätt. Det har också varit en "utställning" i kommunhuset med planerna. Utställningen består i handlingar som skickats ut till sakägarna och som också kan läsas på kommunens webbsida. Att den benämns utställning beror antagligen på att några kartor hängts upp på skärmar i ett hörn av kommunhuset. Vid öppnandet fanns ingen modell av hur det hela skulle ta sig ut.

I den förra remissomgången av den gamla plan anmärkte länsstyrelsen på att Tjörns kommun inte följer sina egna anvisningar för hur byggnader på ön ska se ut. Svaret från kommunen blev att det var man medveten om men att det fanns politisk majoritet för att ändra detta. Hur man nu kunde veta detta med ett val i faggorna. Jag frågar nu: har anvisningar till hur man ska bygga på Tjörn förändrats och i så fall hur? Moderaterna som förra valet gick ut med en affisch med bohuslänsk bebyggelse har enligt ryktet totalt förändrat sin inställning men det kan väl inte vara det som kommunens tjänstemän har siat om.

Kommentar: Synpunkten noteras. Byggnadsutformningen har studerats under planprocessen och föreslagen utformning framgår av gestaltningsprogrammet. Det har godkänts i Samhällsbyggnadsnämnden och bedöms inte påverka kulturmiljön och landskapsbilden på ett sätt som inte är förenligt med ÄPBL 3 kap och MB 4 kap. I en detaljplan kan gestaltning ges en annan inriktning än de generella riktlinjer som finns beskrivna i "Ditt hus på Tjörn."

I en undersökning som redovisas i Skärhamns biblioteket *Tjörns själ-sammanfattning och analys av dialogarbetet kring översiktsplan 2012* läser jag vad Tjörnborna värdesätter på sin ö och hur man vill se den utvecklas. Med den föreslagna planen i åtanke kunde man göra två intressanta reflektioner. Boende på Tjörn var stolta över södra hamnen och visade denna för gästande. På frågan: När du får besök, vad visar du då? I svaren kom hamnen på andra plats som sevärdhet. I undersökningen redovisas också svar på frågan: Hur tror/vill du att Tjörn ser ut 2025? Ett redovisat svar lyder "Förhoppningsvis har en varsam utbyggnad av våra samhällen gjorts. Byggnationen följer en Bohuslänsk tradition så våra unika miljö bevaras " Ett annat svar lyder: "Tyvärr tror jag att Tjörns kommer att se ut som en tråkig förortskommun till Göteborg ". Av detta drar samhällsbyggnadsnämnden slutsatsen att man kan tillåta att typisk förortsarkitektur med höghus och allt i hamnområdet, fullt synligt för hela centrala Skärhamn.

Kommunen har sedan en tid tillbaka använt sig av Cultural Planning och har med rätta blivit kända för detta. Ingen sådan genomgång har dock skett för Malagaområdet. Nuvarande statsarkitekt Maria Ågren uppgav vid mitt besök på utställningen att bygglov och Cultural Planning inte hör ihop. Hon beklagade sig över att alla politiker inte förstod detta. Skälet till att Cultural Planning inte har använts för Malagaområdet är att beslutet att tillåta

exploatering av området skedde innan det infördes i kommunen. Men hade inte byggplanen för Malaga avvisats i sin helhet av länsstyrelsen? Paragrafer och lagar det är en grundstenar i fungerande demokrati. Men lagstiftare kan inte förutse allt och då gäller, även för domare, att man ska följa lagens anda. Man bör med andra ord använda sitt omdöme. Lagstiftning angående byggplaner och medborgarnas rätt att ge synpunkter på exploatering av sin närmiljö är till för att man ska kunna väga olika intressen mot varandra. Kommunen har valt att ge en omgång information för medborgarna som inte är värt någonting. Tiden är knappt tilltagen och utställningen är under all kritik. Jag fick i förra omgången en gestaltning av hur bebyggelsen skulle se ut av förra stadsarkitekt Rehnberg. Det krävdes tja men den kom tills sist i alla fall. När jag nu bad om detsamma får jag svaret att man inte på grund av tidsbrist kan åstakomma en gestaltning. Jag vill ifrågasätta att det är i lagens anda att försvåra för medborgarna att göra sig en bild av den föreslagna byggplanen genom att ge knapp information under för kort tid.

Kommentar: Malaga detaljplan påbörjades innan Cultural planning beslutades i Kommunfullmäktige 2009. Cultural planning är en metod för samhällsplanering som används i mycket tidiga skeden av planprocessen.

När det gäller tänkt gestaltning av bebyggelsen på Malaga så finns gestaltungsprogrammet att tillgå på Tjörns kommuns hemsida, tillsammans med övrig information om Malagaområdet.

Om mot förmodan den av Samhällsbyggnadsnämnden beviljade byggplanerna skulle vinna fullmäktiges gillande vill jag påpeka att skadeståndskraven från de drabbade i Havsporten kommer att bli avsevärda och att civilrättsliga processer kommer att belasta kommunmedlemarna via skattsedelns under många år framåt. Politikerna har ett tungt ansvar men det är tjänstemännen som handhar frågorna om information till medborgarna som ska se till att informationen har en sådan kvalite att den kan ge politiskt utslag.

Jag vill att kommunen:

Snarast redovisar en gestaltning av den föreslagna bygg planerna där man kan se hur byggnaderna kommer att se ut från Hamngatan och från södra hamnen

Kommentar: Detaljplanen regler markanvändningen och därför finns ingen detaljprojektering av byggnaderna i ännu. Först i bygglovsskedet lämnas ritningar på husen. För bättre förståelse för byggnadernas gestaltning finns gestaltungsprogrammet att tillgå på Tjörns kommuns hemsida där information om Malagaplanen finns presenterad.

Kräver av exploatören att han också följer anvisningar om hur man bygger på Tjörn.

Kommentar: Se kommentar ovan angående byggnadsutförning.

Väntar med beslut i frågan tills kommuninvånarna fått relevant

information i frågan

Kommentar: Hanteringen av planförslaget har skett enligt gällande lagstiftning och synpunkter har inhämtats från sakägare och övriga berörda vid två samrådstillfällen och en utställning, innan antagande 2010. Synpunkterna har efter hand hanterats i planarbetet där för- och nackdelar noggrant vägts samman för att slutligen mynna ut i nu liggande förslag. Inför antagande i Kommunfullmäktige har detaljplanen ställts ut för att säkerställa att nya sakägare får inkomma med synpunkter.

Att ett medborgarinflytande värt namnet äger rum inför ett eventuellt bygge på Malagaområdet

Kommentar: Cultural planning är en metod som används mycket tidigt i planprocessen för öka kunskapen kring, till exempel, ett planområde.

39. NN

Kommentarer till antagande av Malaga området.

Inga kommentarer på själva bebyggelsen, men på trafiksituationen i Skärhamn. Kommentarer inskickade vid förra antagandet och nedan är några punkter som måste uppfyllas innan antagande av detaljplanen är gällande för Malaga.

Vi är ett flertal boende efter Storgatan/Hamngatan som anser att något måste göras åt trafiksituationen i Skärhamn. Det är upp till kommunen att besluta om åtgärder så att alla har en bra boende miljö. Det går inte att bara belasta befintliga vägar utan åtgärder. Normalt börjar man med infrastrukturen för att sedan påbörja nybyggen.

Trafiksituationen i Skärhamn

Det är sedan flera år känt att trafiksituationen är komplicerad och är tungt belastad speciellt sommarhalvåret. Därför är det viktigt att man ser på hela trafiksituationen i Skärhamn och inte bara området vid Malaga. Det är inte acceptabelt att belasta Hamnvägen/Storgatan upp till bullersaneringsåtgärder, dvs 65 dBA. Det måste finnas beslutande åtgärder och påbörja förändringar innan av godkännande av detaljplanen.

Omläggningen av trafiken kan påverka andra områden, både negativt och positivt. Alla förslag skall vara konkreta och antagna och inga flummiga visioner kan accepteras.

Kommentar: Se sista kommentaren i yttrandet.

Nyasfaltering hösten 2013 av Storgatan blev det ett antal nya ojämnheter mellan brunnslock och asfalt som resulterar i vibrationer. Detta är bara ett tecken på att vägen är sårbar genom Skärhamn. Detta måste redovisas hur byggtrafiken skall klaras av till Malaga.

Kommentar: Hur transporter till och från Malaga-området kommer att ske bestäms i projekteringsskedet och löses av exploitören i samråd med bland annat vägföreningen.

Felaktigheter i underlaget till antagandet

Eftersom det är mer eller mindre samma trafikrapporter från 2009/2010 som ligger för grund för antagandet, är samma klagan som förra antagandet giltiga. Det finns också några felaktigheter och utestående punkter i underlaget till antagandet av detaljplanen.

Några exempel är:

- Planen kan inte antas pga felaktigheter i tekniska rapporter, samma som åberopades i se förra klagan.
- Trafikrapporterna från 2009/2010 och det har hänt en del. Klagan gäller det som redovisas nu, förändringar måste redovisas innan man kan kommentera förändringen
- Redan idag överstiger maxvärden och man kan inte bara belasta mer utan åtgärder. Det finns mätningar som visar att det inte är bara tung trafik som belastar.

Kommentar: Under 2013 ändrades hastigheten från 30 km/h och 50 km/h till 40 km/h längs delar av Hamngatan/Strandvägen. Trafikverket anger följande: " En hastighetsändring med 10 km/tim, i intervallet 70-30 km/tim, ändrar i grova drag bullernivån med 2 dBA."

Redan innan hastighetsförändringen bedömdes de hus med de högsta bullervärdena klara gränsvärdena. Eftersom hastigheten har sänkts från 50 km/tim till 40 km/tim vid de hus som är mest bullerutsatta enligt bullerberäkningarna så bedömer kommunen att den ekvivalenta ljudnivån ej kommer att överstiga 65 dBA.

Kommentarer till planbeskrivning:

- sidan 5,6: Länsstyreslen, MMD och provade endast enligt PBL, så trafiken avlogs ej utan provades aldrig mot MB, trafikverkets riktlinjer etc.
- sidan 45, hänvisas att befintligt bostadsområde bli drabbat. Vad med Storgatan och Hamngatan som också är bostadsområden. Redan till Havsporten I var det planer på att hitta ersättningsvägar, nu finns Havsporten II och nu planeras Malaga utan åtgärder.
- sidan 46, endast 100 fordon på eventuell ny väg? Hur kan detta vara möjligt när det kommer ca 200 fordon från Malaga norrut och då är ej Havsporten I och II medtaget. Vad är tidvinst mot miljöpåverkan?
- Bara utredningar och inga konkreta åtgärder, normalt ordnar man infrastrukturen sedan bygger man ut. Efter antagandet kommer inget att ske. Tjörns kommun måste börja ta ansvar, ta beslut och genomföra dessa.
- sidan 51, Allt som redovisas är vintervärden för ökning, dB mm. Detta skall redovisas i sommarvärden också. Antalet fordonsrörelser skall enligt beslut i miljööverdomstolen (MÖD) baseras på högsta trafiksituationen, dvs sommaren.
- Det påstås att förhållandet mellan helårs- och fritidsboende är svårt att överblicka i dagsläget, men ett ökat fritidsboende bedöms innebära att det dagliga trafikflödet minskar och att maxflödet koncentreras till sommarhalvåret och helger. Samma här, belastningen skall beräknas på max belastning, dvs sommaren när alla hushåll är där.
- sida 52, 1dB ökning medför 20 % störning (se trafikverkets utredning)

Kommentar: Se kommentar nedan. Kommunen hänvisar i övrigt till "Trafikteknisk PM Detaljplan för Malaga Skärhamn, Tjörns kommun" (rev 2009-12-09).

Sammanfattning

Skall inte de befintliga fastboende också ha en bra trafikmiljö?

Kommentar: Trafikfrågor som är en konsekvens av planen har belysts och hanterats under planprocessen. När det gäller den generella trafiksituationen i Skärhamn finns ett uppdrag att under 2014 göra en utredning för Skärhamn.

40. NN

Utställning II

Detaljplan för

TOFTENÄS 1:15, 1:17, 1:31 samt del av 1:32 och TUBBERÖD 1:488 MALAGA området, Tjörns kommun- normalt planförfarande

Mina synpunkter på planen är att husens volym är för stor och ett mer traditionellt byggande i klassisk bohusslänsk stil hade passat bättre in i miljön.

Kommentar: Synpunkten noteras. Byggnadsutformningen har studerats under planprocessen och föreslagen utformning framgår av gestaltungsprogrammet. Det har godkänts i Samhällsbyggnadsnämnden och bedöms inte påverka kulturmiljön och landskapsbilden på ett sätt som inte är förenligt med ÄPBL 3 kap och MB 4 kap. I en detaljplan kan gestaltning ges en annan inriktning än de generella riktlinjer som finns beskrivna i "Ditt hus på Tjörn."

Utställningen är undermålig när det inte finns en fysisk modell för att få klarhet i alla spekulationer om höjder och siktförhållanden.

Kommentar: Kommunen beaktar synpunkten. Det finns möjlighet att ta del av en fysisk modell, i skala 1:1000 av planområdet. Den finns tillgänglig på Planavdelningen i Kommunhuset.

41. TOFTÖ 1:208

Synpunkter på detaljplan 3 för Toftenäs 1 :15, 1 :17 och 1 :31, Malaga och begäran att få bli sakägare

Undertecknade bor på Fiskebergsvägen 6 (Toftenäs 1:208). Vi följer med stort intresse utbyggnadsplanerna för Malaga-kajen och har tagit del av den detaljplan som är nu ute på samråd. Vi berörs inte av utsikten och ser gärna att kajen bebyggs på ett sätt som väl smälter in i Skärhamns unika miljö. Vi vill därför inkomma med följande synpunkter:

Kommunstyrelse beslutade på sitt möte 2013-09-26 att återremittera ärendet till kommunstyrelsen för utredning. Man har nu kommit ut med en ny detaljplan som är exakt likadan som den förra utan närmare motivering till varför ytterligare utredning ej gjorts. Vi anser att byggnationen på Malaga-kajen bör följa de rådande normerna för

bebyggnad på Tjörn: " Nya byggnader skall placeras och utformas bland annat med hänsyn till landskapsbilden och natur- och kulturvärdena på platsen. Husen skall ha en yttre form och färg som passar både på byggnaden i fråga och den omgivande miljön."

Kommentar: Samhällsbyggnadsnämnden antog detaljplanen den 21 juni 2010.

Länsstyrelsen beslutade den 9 mars 2011 att upphäva kommunens antagandebeslut dels baserat på befarad bullerproblematik från varvsverksamhet dels eftersom Länsstyrelsen ansåg att den antagna detaljplanen inte kan anses vara av rutinkaraktär eller av ringa intresse från allmän synpunkt.

Regeringen beslutade den 14 februari 2013 att länsstyrelsen inte hade tillräcklig grund för att upphäva kommunens antagandebeslut gällande befarad bullerproblematik men biföll överklagandena gällande formaliafel.

Mark- och miljödomstolen delade Länsstyrelsens uppfattning att

Samhällsbyggnadsnämnden inte var behörig att anta planen och därmed fastställdes Länsstyrelsens upphävande av planen på grund av antagande i fel kommunal instans.

För att ta reda på vilka förutsättningar som gäller när en så pass lång tidsrymd har förflutit efter antagande gjordes en ny bedömning om detaljplanen kunde antas i

Kommunfullmäktige direkt. Eftersom drygt tre år hade förflutit sedan antagandet beslutade kommunen att ställa ut detaljplanen innan antagande i Kommunfullmäktige. Detta för att ge nya sakägare en möjlighet att yttra sig i detaljplaneprocessen. Man beslutade att handlingarna skulle vara desamma som tidigare.

Detta tolkar vi så att bostadshus bör anpassas till denna norm, medan industribyggnader av naturliga skäl har en annan utformning som passar verksamheten. Visserligen har Malagakajen industriverksamhet för närvarande, men om bostadshus skall byggas anser vi att dessa skall anpassas till övriga bostadshus i Skärhamn och inte likna industribyggnader. De kantiga betonghus som visas i detaljplanen följer därmed inte de anvisningar för nybyggnad som kommunen har givit ut.

Kommentar: Se nedan angående byggnadsgestaltning..

I ett yttrande från kommunstyrelsen som är diariefört 2013-09-06 (bifogas) sägs att kommunstyrelsen " gärna ser en kombination av bohusländsk tradition och modern bohuslänsk stil". Detta avspeglas dock ej alls i detaljplanen. Även om husens defitiva utseende avgörs vid beviljande av bygglov så får man normalt bygglov för den typ av byggnader som redovisats i detaljplanen enligt vad planchef Maria Aberg sa under utställningen. Vi anser att man borde ha omarbetat planen utefter nämnda yttrande av kommunstyrelsen, vilket inte skett. Vidare framhålls att "bebyggelsen bör anpassas till kringliggande topografi för att minimera inskränkningar avseende kringboendes vyer och utsikter". Man kan knappast kalla inskränkningen som nuvarande detaljplan med oförändrade nockhöjder medför för "minimal". Även här anser vi att kommunen inte följt sina egna yttrande.

Kommentar: Se nedan angående byggnadsgestaltning.

Man skriver vidare att "antalet bostäder bör begränsas till 80" och att "1:31 bör strykas" och att "bygg rätter på allmän platsmark bör värnas i rekreationsområden och därmed

utesluts fastighetsregleringen från 1:32." Så har inte skett.

Kommentar: Höjder och våningsantal har, under planarbetet, studerats och minskats med avsikt att minimera påverkan på havsutsikten för boende inom bland annat Havsporten. En viss påverkan på befintligt boende i anslutning till exploateringsområdet är ofrånkomlig vid planering av ett markområde med havsnära läge.

I ett yttrande 2010-02-01 skriver samhällsbyggnadsnämnden: " Samhällsbyggnadsnämnden anser att bebyggelsen och Malagaområdet som helhet, med utgångspunkt från gestaltningsprogrammet, bör utformas för att harmonisera med karaktären i Skärhamns hamnmiljöer". När den detaljplanen överklagades skriver Samhällsbyggnadsförvaltningens i sitt utlåtande angående Länsstyrelsens synpunkter på byggnadsstil efter utställning 2010-05- 24, sid 17: "Att bebyggelsen föreslås ges en utformning som avviker från den äldre bostadsbebyggelsen i Skärhamn har förankrats politiskt och bedöms inte påverka kulturmiljön och landskapsbilden på ett sätt som är förenligt med PBL 3. Grundiden med en avvikande arkitektur behålls i förslaget". Således har en total omsvängning skett här i kommunens åsikter. Inför valet samma höst går det största partiet i det som blir majoriteten ut med en valannons (bifogas) där man lovar "Tjörnmoderaterna vill se bohusslänsk byggtradition leva vidare" och visar en bild på ett flerfamiljshus i traditionell stil. Den fortsatta handläggningen visar snarare på motsatsen när man nu ställer ut exakt samma detaljplan igen med fyrkantiga betong kolosser med plant tak. Väljarna uppmanades att lita på ett vallöfte som inte infriats.

Kommentar: Se nedan angående byggnadsgestaltning.

Vi anser även att ytterligare utredning angående miljöpåverkan vid användandet av kajen till bostäder måste göras, både vad gäller lokal miljöpåverkan på mark och vatten samt påverkan på tillfartsområdet pga ökat flöde av biltrafik.

Kommentar: Åtgärder inom vattenområdet kommer att genomgå en tillståndsprövning för vattenverksamhet, enligt miljöbalken. Trafikfrågor som är en konsekvens av planen har belysts och hanterats under planprocessen. När det gäller den generella trafiksituationen i Skärhamn finns ett uppdrag att under 2014 göra en utredning för Skärhamn.

Tjörns kommun är den enda kommunen i Sveriges som, vad vi förstått, hittills framgångsrikt tillämpar Cultural Planning. Eftersom detaljplanen för Malaga-området upphävdes av Länsstyrelsen så anser vi att Cultural Planning enligt den nya plan- och bygg lagen bör tillämpas, även om den första detaljplanen tillkom under den äldre plan- och bygg lagen (äPBL). Det kan knappast vara förbjudet att göra så, även om praxis skulle vara att inte göra det, enligt planchef Maria Agren i samband med utställningen. Att använda CP skulle tydligt visa att Tjörns kommun tar intryck av vad invånarna tycker, och att man gör en bra lösning på en fråga som debatterats och kritiserats i årtal bland invånarna.

Kommentar: Synpunkten noteras. Cultural planning är en metod för samhällsplanering som används i mycket tidiga skeden av arbetsprocessen. Malaga påbörjades innan beslutet att använda Cultural planning togs i kommunen.

Det har inte gestaltats i handlingarna hur det tänkta bygget med angivna höjder kommer att se ut från havsnivå inne i Skärhamn. Planchef Maria Agren hävdade bestämt att en sådan finns, men vid genomgång av de befintliga handlingarna visade det sig att den enda gestaltning av hur det planerade området ser ut är i form av en bild på nuvarande kaj därman med en röd linje markerat befintligt berg. I yttrandet 2010-02-01 hänvisas till en sådan gestaltning som alltså inte finns. Vi anser därför att denna gestaltning bör göras för att politikerna ska kunna bilda sig en korrekt uppfattning av hur höga de planerade husen egentligen är, och att de inte alls stämmer in i vare sig traditionell eller modern bohusslänsk byggnadsstil. Denna gestaltning bör även ställas ut för allmänheten innan beslut tas, så att de ges möjlighet att inkomma med synpunkter. Som det nu är menar vi att kommunstyrelsen kan komma att fatta ett beslut som de inte har kunskap om innehållet av. En lämplig gestaltning kan lätt tas fram av det arkitektkontor som anlåtats för detaljplanen. Att gestaltningen saknas kan uppfattas som ett försök att mörka omfattningen av bebyggelsen i detaljplanen, vilket vi inte tror att kommunstyrelsen vill göra.

Kommentar: Synpunkten noteras. Det finns möjlighet att ta del av en fysisk modell, i skala 1:1000 av planområdet. Den finns tillgänglig på Planavdelningen i Kommunhuset.

I en detaljplan kan gestaltning ges en annan inriktning än de generella riktlinjer som finns beskrivna i "Ditt hus på Tjörn.". Byggnadsutformningen har studerats under planprocessen och föreslagen utformning framgår av gestaltungsprogrammet. Det har godkänts i Samhällsbyggnadsnämnden och bedöms inte påverka kulturmiljön och landskapsbilden på ett sätt som inte är förenligt med ÄPBL 3 kap och MB 4 kap.

Tubbevikens badplats kommer att påverkas negativt av den stora småbåtshamn som planerats. Enligt planen kommer båtplatserna att täcka halva viken. Eftersom vattenrätt medgivits för fastigheter på landsidan kommer viken även att byggas ut från det hållet, vilket gör att det inte blir mycket öppet vatten kvar i viken. Kommunstyrelsen anser i sitt yttrande 2013-09-06 att "antalet båtplatser bör anpassas till den minskade bebyggelsen för att inte förstöra badplatsen." Detta finns inte med i den utställda planen.

Kommentar: Vattenkvaliteten och påverkan vid en utbyggnad av småbåtshamnen har beskrivits i bl a miljökonsekvensbeskrivningen tillhörande prövningen av småbåtshamnen. Utförandet av småbåtshamnen, andra anläggningar som berör vattenområdet och frågan om vattenkvalitet kommer att ingå som delar i miljöprövningen.

Trafiken i Skärhamn och på Tjörnbron kommer att påverkas avsevärt av de planerade 275 platserna i parkeringshuset, och detta är inte tillfredsställande utrett trots att kommunstyrelsen i ovan nämnda yttrande säger att "trafik- och miljöfrågorna måste beaktas i samband med helheten i området inklusive Sagatomten."

Kommentar: Trafikfrågor som är en konsekvens av planen har belysts och hanterats under planprocessen. När det gäller den generella trafiksituationen i Skärhamn finns ett uppdrag att under 2014 göra en utredning för Skärhamn.

Till sist kan vi nämna att planchef Maria Ågren i samband med utställningen menade att det inte är någon vits med att inkomma med synpunkter på den aktuella planen eftersom man från kommunens sida kommer att bemötas av exakt samma argument som vid den förra utställningen, och att synpunkterna därför kommer att lämnas utan beaktande. Det menar vi rimmar mycket dåligt med beslutet i kommunstyrelsen 2013-09-26 då frågan bordlades och skulle utredas ytterligare. Det är sådant som kallas skendemokrati, och utställningen bör därför inte betraktas som korrekt utförd utan göras om. Vänersborgs tingsrätt meddelar i sin dom att "Eftersom detaljplanen är upphävd finns det inte anledning att pröva de övriga överklagandena". Sakligheten i invånarnas överklaganden är således inte juridiskt avgjord. Eftersom kommunen inte heller gjort den utredning som omnämns i beslutet 2013-09-26 anser vi att den nuvarande utställningen inte uppfyller krav på god demokrati utan bör göras om.

Kommentar: Synpunkten noteras. Eftersom drygt tre år hade förflutit sedan antagandet beslutade kommunen att ställa ut detaljplanen innan antagande i Kommunfullmäktige. Detta för att ge, eventuella, nya sakägare möjlighet att yttra sig.

Bilaga 1 (42 Hanås Haby)

Yttrande över detaljplan för Toftenäs 1:15, 1:17, 1:31, och del av 1:32 samt Tubberöd 1:488 Malagautställning.

Kommunstyrelsen är positivt till att området bebyggs och blir ett levande bostads- och verksamhetsområde året runt.

Bebyggelsen bör anpassas till kringliggande topografi i syfte att minimera inskränkningar avseende kringboendes vyer och utsikter.

Vid en närmare gestaltning av byggnaderna är det viktigt att ge utrymme för ljus, luft och rymd.

Området inrymmer i dag många olika byggnadsstilar från flera olika epoker.

Kommunstyrelsen ser gärna en kombination av bohuslänsk tradition och modern bohuslänsk stil.

Antalet bostäder bör begränsas till cirka 80 och understryker behovet av hyresrätter i Skårhamn och i kommunen.

Den norra byggrätten, Toftenäs 1:31 bör strykas. Byggrätter på allmän platsmark bör värnas i rekreationsområden och därmed utesluts fastighetsregleringen från 1:32.

Trafik- och miljöfrågorna måste beaktas i samband med helheten i området inklusive (Sagatomten). Kollektivtrafiken måste svara för en väsentligt större del av trafikmängderna (alternativ till bilresor).


Hamnområdet måste göras tillgängligt för allmänheten och pausbrygga finnas.

Antalet båtplatser bör anpassas till den minskade bebyggelsen för att inte förstöra badplatsen.

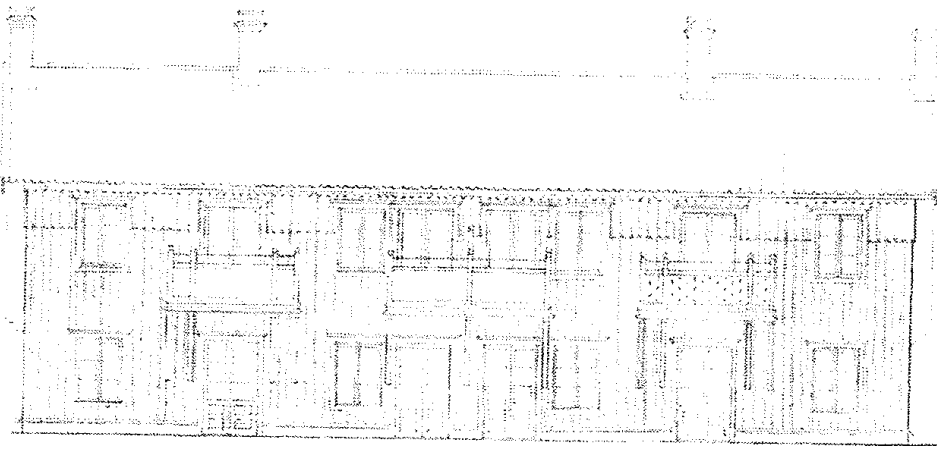


Bilaga 2 (42 Hanås Haby)


Tjörn Moderaterna



vill se bohuslänsk
byggtradition leva vidare.



Vilken fråga i kommunen är viktigast för dig?
Gå in på vår hemsida och gör din röst hörd.
www.tjornmoderaterna.se

 tjörnmoderaterna

42. TOFTENÄS 1:204

Utställning II

Synpunkter på detaljplan för Toftenäs 1: 15, 1: 17, 1 :31 samt del av 1 :32 och Tubberöd 1 :488, Malagaområdet.

Vi äger fastigheten 1:204 som ligger i direkt anslutning till Malagakajen. Vårt boende kommer i betydande omfattning att påverkas om nuvarande utställningsförslag genomförs. Vi vill därför lämna följande synpunkter.

"Landskapsbilden och kulturmiljön

Bestämmelserna i 4 kap i miljöbalken innebär att området, liksom hela Tjörn, är av riksintresse och ska behandlas varsamt.

Länsstyrelsen anser att det ur etisk synvinkel är viktigt att anpassa ny bebyggelse till omgivningen.

Kommunens kulturmiljöprogram anger att centrum av Skärhamn har en tät, homogen och mycket intressant och typisk bebyggelse. Planområdet ligger utanför detta område men den avvikande karaktären kommer att påverka ett större landskapsavsnitt. Fotomontage bör användas för att visa hur bebyggelsen kan uppfattas från olika håll. I översiktsplanen anges också att ny bebyggelse ska anpassas till angränsande bebyggelse och byggnadstraditionen på Tjörn."

"Utformningen av området i sin helhet ses över när det gäller byggnaders placering och höjder. Ambitionen är att byggnaderna i huvudsak ska följa konturen av bakomliggande terräng och att större hänsyn skall tas till utblickar från bostadshus i Havsportenområdet."

Tjörns samhällsbyggnadsförvaltning delar inte sin tillsynsmyndighet Länsstyrelsens bedömning om hur plan och bygg lagen och miljöbalken ska tillämpas i detta fall utan gör en egen bedömning att landskapsbilden och kulturmiljön tål ett formspråk med ett område i huvudsak bestående av stora, höga, tätt packade huskroppar, helt avvikande från kustsamhället Skärhamns unika karaktär och egenart.

Kommentar: Synpunkten noteras. Byggnadsutformningen har studerats under hela planprocessen och att den föreslås att ges en utformning som avviker från den äldre bostadsbebyggelsen i Skärhamn är politiskt förankrat och bedöms inte påverka kulturmiljön och landskapsbilden på ett sätt som inte är förenligt med ÄPBL 3 kap och MB 4 kap.

Vid kommunens informationsmöte den 3:e mars 2010 var man angelägen att påpeka att målsättningen är att bygga flerbostadshus på Malagakajen som är så höga att de kräver hiss, vilket innebär höjder över bergskammen i 4-våningshusen enl. karta. Utställning II är ingen större förändring eller förbättring. Snarare innebär förslaget en förtätning och bevarar inte den arkitektur som finns i Skärhamn. Genomgående är förslaget för högt och totalmässigt för stort.

De redovisade omarbetade förslaget med överdimensionerade stadsliknande arkitektur innefattar fortfarande 4-våningshus + hisstrumma och luftrumma.

Kommunens planering för en utbyggnad av detta format i ett så tätbebyggt samhälle, är oansvarigt och kräver att trafiksituationen i Skärhamn måste lösas innan planförslaget fastställs. Istället för att lösa detta parallellt eller senare en l. svaret som gavs av kommunens planarkitekt på informationsmötet.

"Medverkan till en fortsatt måttlig expansion uppnås genom att en fortsatt måttlig befolkningsökning sker enl. Tjörns kommunala mål" på hemsidan.

Vi hade inhämtat information från plankontoret , Tjörns kommun (enligt informationsskyldigheten) om ev. byggnation av Malagaområdet och fick information av planchef Jan Rehnberg att bostadhus skulle uppföras med högst 2 våningar och citernen med högst 7 våningar.

Kommentar: Höjder och våningsantal har, under planarbetet, studerats och minskats med avsikt att minimera påverkan på havsutsikten för boende inom bland annat Havsporten. En viss påverkan på befintligt boende i anslutning till exploateringsområdet är ofrånkomlig vid planering av ett markområde med havsnära läge.

Med utgångspunkt från detta skrev vi kontrakt på Havsporten 2. Om förutsättningarna ser ut att utvecklas enligt utställning II och genomföras är det inte i överensstämmelse med den information vi fått. Vi kommer att påverkas betydligt genom den förlust av vår nuvarande fria utsikt. Den skada som stora tätt packade huskroppar kommer att åsamka oss en betydande värdeminskning av vår fastighet.

Kommentar: Det ingår inte i upprättande av detaljplaner att bedöma framtida värdeförändringar. I det här fallet kan bland annat relativt omfattande byggrätter för verksamheter utnyttjas inom Malagaområdet enligt gällande detaljplan.

Lantmätare Stig Bolander NCC, informerade 2010 planchef Jan Rehnberg att alla på Havsporten 2 skulle vara sakägare.

Vi begär därför att bli sakägare.

Kommentar: Fastighetsförteckningen anger vilka som är sakägare i en detaljplaneprocess. Det är Metria som upprättar fastighetsförteckningen.

Då fastigheten ligger ett 100 tal meter från bergskanten kommer den planerade byggnationen med sina höga 4 våningarshus framför oss innebära förlust av den fria vattenutsikt som vi nu har.

Det är anmärkningsvärt att man inte från plankontoret bevakat fastighetsägarnas intresse för utsikt, detta måste väl anses som en självklar ledstjärna i stadsplaneringen en!. PBL.

Informationsmöte 2010

Kommunens planchef Jan Rehnberg sammanfattade informationsmötet den 3 mars med att konstatera att det fanns en samstämmig enad opinion mot nuvarande planförslag. Trots 1.100 underskrifter i planförslaget, artiklar i GP, ST tidningen, radio och Tv har man inte tagit till sig opinionen under 3 planförslag.

I artikel i GP den 13.3 säger Jan Rehnberg att man tagit fasta på Skärhamnsbornas Synpunkter
Samrådsmötet visade att Skärhamnsborna långt ifrån är nöjda.

Kommentar: Inkomna synpunkter har under planprocessens gång hanterats i planarbetet. För- och nackdelar har noggrant vägts samman för att slutligen mynna ut i nu liggande förslag.

Förslag

Bygg Malagakajen med 2-vånings terrassliknande hus med högsta delen nedanför bergskanten.

**Husen bör ej vara högre än bergskanten.
Minska antalet bostäder rejält. .**

En mindre båthamn.

Kommentar: Noteras.

43. NN

Vi som bor på Storgatan har redan problem med trafiken. Vi har fått höjd fartbegränsning från 30 till 40km. Beräkningsgrunderna för buller har inte ändrats inför den nya utställningen. Jag tycker detta är riktigt dåligt. Kan man verkligen bara låta detaljplanen flyta på och inte ta hänsyn till nya beslut tagna i kommunen. Det minsta man kan begära är att kommunen tar ansvar för planhandlingar. Detta är myndighetsutövning och oerhört betungande för mig och Ni bara skickar ut handlingar som inte ens är uppdaterade.

Byggrätterna som Ni skall ge till Lars Runarsson på 1:17 för att han inte skall protestera det är att stödja enskilda näringsidkare. Jag menar att det skall göras en miljöinventering. Det finns lika mycket gifter där som på de andra fastigheterna. Vägen sen då, vi har fått ha den i alla tider, och han fick servitutet. Hur är det nu?

Fastighetsägaren har stängt av området. Han äger det inte ens. Allt som ligger högst upp på berget vad är det? Kanske är det "sopor" för något bygglov kan han ju inte ha fått.

Om han får bygga så blir det riktigt obekvämt att ligga och sola. Vi har haft bergen runt omkring utan att någon tittar ner på oss 15 meter ovanför.

Båthamnen tillika med pirar och andra bryggor som skall byggas runt viken kommer att förstöra vattencirkulationen totalt.

Vattnet skall hämtas in långt utifrån viken för att ge godtagbart badvatten. Det fungerar ju inte om Ni inte skall göra en "plaskdamm" innanför avspärningen. Hopptornet kommer ju inte att kunna användas. Kanske finns en avsikt, fastighetsägaren ville ju från början ha tre byggrätter. Den tredje låg ca 20 m från hopptornet. Det känns nästan

som att det är planerat. Marken är vår "parkmark" och vi vill behålla den. Ni säljer också av en massa vattenområde. Politikerna i vår kommun anser inte att vatten är något värt i alla fall inte när de skall köpa till sig själva eller sälja till några "vänner". Vi som inte handskas med kommunala ägor på det viset är chockade över hur det går till i sådana här ärenden.

Kommentar: Under 2013 höjdes hastigheten från 30 km/tim till 40 km/tim längs delar av Hamngatan/Strandvägen. Trafikverket anger följande på hemsidan: "En hastighetsändring med 10 km/tim, i intervallet 70-30 km/tim, ändrar i grova drag bullernivån med 2 dBA." Det finns en trafikberäkning på omkringliggande bebyggelse som visar att beräknade bullernivåer inte överskrider gällande riktvärden. Den mark som föreslås säljas till ägaren av Toftenäs 1:17 ligger i anslutning till denna fastighet och intill den väg som fastighetsägaren idag har servitut på och som ansluter till dess verksamhet. Vägen bedöms utgöra en tydlig och funktionell gräns mot badområdet och den bebyggelse som tidigt i processen prövades söder om vägen. ansågs olämplig. Kvar i planförslaget finns de två enplansvillorna norr om nämnda väg.

Planförslaget har försetts planbestämmelse innebärande att byggnadsarbeten inte får påbörjas innan det är säkerställt att förorenad mark har borttagits i nödvändig omfattning enligt generella riktvärden för förorenad mark (Naturvårdsverket 2008) eller platsspecifika riktvärden framtagna för att säkerställa skydd för människors hälsa och miljö.

Vattenkvaliteten och påverkan vid en utbyggnad av småbåtshamnen har beskrivits i bl a miljökonsekvensbeskrivningen tillhörande prövningen av småbåtshamnen. Utförandet av småbåtshamnen, andra anläggningar som berör vattenområdet och frågan om vattenkvalitet kommer att ingå som delar i miljöprövningen.

Tjörns Hamnar AB ansvarar för försäljning av vattenområden. Det är inte en fråga som hanteras i planprocessen.

Vi vill inte ha hus som ser ut som kaserner på Malaga om det måste byggas något. Jag anser att det är ett halvt vansinnigt projekt. Det får vi lida för allihop som bor runtomkring.

Kommentar: Synpunkten noteras. Byggnadsutformningen har studerats under planprocessen och föreslagen utformning framgår av gestaltningsprogrammet. Det har godkänts i Samhällsbyggnadsnämnden och bedöms inte påverka kulturmiljön och landskapsbilden på ett sätt som inte är förenligt med ÄPBL 3 kap och MB 4 kap. I en detaljplan kan gestaltning ges en annan inriktning än de generella riktlinjer som finns beskrivna i "Ditt hus på Tjörn."